

Pientalorakentamisen opas



ESIPUHE	5
1 RAHOITUS	5
2 RAKENNUSPAIKAN HANKINTA	6
2.1 RAKENNUSPAIKAN MUODOSTUMINEN JA HALLINTA.....	6
2.2 ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTI	6
Yksityisten ja yhteisöiden omistamat tontit	6
Kaupungin omistamat tontit	7
Hakeminen	7
Varaamissopimus tai esikaupparakirja	8
Vuokraaminen tai myynti	8
Muut luovutusehdot	8
2.3 RAKENTAMINEN MAASEUTUALUEELLA	8
Maaseutualueen rakennuspaikka	8
2.4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	9
3 SUUNNITTELU	9
3.1 YLEISTÄ	9
3.2 PÄTEVIEN ASiantuntijoiden palkkaaminen	9
Yleistä.....	9
Pääsuunnittelija	10
Rakennussuunnittelija	11
Muut suunnittelijat	11
Vastaava työnjohtaja	11
3.3 YHTEYDENOTTO RAKENNUSVALVONTAAN.....	12
Yleistä.....	12
Asemakaavan vaatimukset.....	12
Alueelliset suunnitteluohjeet	12
Rakennusjärjestyksen vaatimukset	12
3.4 RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN TONTILLE.....	12
Yleistä.....	12
Tontin korkeusasemat	13
3.5 SUUNNITTELUUN ON VARATTAVA RIITTÄVÄSTI AIKAA.....	13
Yleistä.....	13
Kustannusarvio.....	13
Keskustele naapureidesi kanssa	13
Hyväksytä luonnossuunnitelmat rakennusvalvonnassa	13
3.6 YMPÄRISTÖN TILA	13
Yleistä.....	13
Radon ja sen torjunta uudisrakentamisessa.....	13
Melu.....	14
3.7 LISÄTIETOJA SUUNNITTELUSTA JA RAKENTAMISESTA.....	14
4 RAKENNUSPAIKAN AIHEUTTAMAT ERITYSVAATIMUKSET	15
4.1 SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKEMINEN	15
4.2 POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN HAKEMINEN.....	16
4.3 RAKENNUKSEN PURKAMINEN / PURKAMISLUVAN HAKEMINEN	16

5 PERUSTIETOA SUUNNITTELUUN	17
5.1 ENERGIAHUOLTO	17
Yleistä	17
5.2 MAALÄMPÖ JA AURINKOKERÄIMET	17
Maalämpö	17
Aurinkokeräimet	18
5.3 MAASEUTUALUEEN VESIHUOLTO	18
Veden hankinta	18
Jätevesien käsittely	19
5.4 PALOTURVALLISUUS	24
Öljylämmityslaitos	24
Savuhormit	24
Tulisijat	26
Rakennuksen käyttö- ja huoltoturvallisuus	26
5.5 TELE / TIETOLIIKENNE	27
5.6 LIIKENNE, KATU JA PYSÄKÖINTI	27
5.7 MAASEUTUALUEEN TIELIITTYMÄ	29
5.8 JÄTEHUOLTO	30
Yleistä	30
Kiinteistöt kaava- sekä maaseutualueella	30
Jätehuollon rakenteet	31
Hyötyjätteet	31
Kompostoiminen ja jätteiden polttaminen	31
Rakentamisen aikainen jätehuolto	32
5.9 LIITTYMIS- YM. MAKSUT	32
6 RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN	33
6.1 LUPAHAKEMUS JA LIITTEET	33
6.2 SUUNNITELMAT	34
6.3 NAAPUREIDEN KUULEMINEN	34
6.4 LAUSUNNOT	35
6.5 ENERGIASELVITYS	36
6.6 MUUT RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT	37
6.7 LUPAKÄSITTELY	37
6.8 RAKENNUSLUPAPÄÄTÖS	37
6.9 LUVAN LAINVOIMAISUUS	37
7 RAKENNUSTÖIDEN VALMISTELU	38
7.1 ERITYISSUUNNITELMAT	38
7.2 VASTUUHENKILÖIDEN NIMEÄMINEN	38
7.3 SOPIMUKSET	39
8 RAKENTAMINEN	39
8.1 YLEISTÄ	39
8.2 SIJAINNIN MERKINTÄ	39
Rakennuksen paikan merkitseminen	39
Sijaintikatselmus	40
8.3 ALOITUSKOKOUS	40
8.4 RAKENNUSVAIHEIDEN TARKASTUKSET	40
8.5 LOPPUKATSELMUS TAI OSITTAINEN LOPPUKATSELMUS	41
8.6 TARKASTUSASIAKIRJA	41
8.7 KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE	42

8.8 RAKENNUSTYÖN MUU DOKUMENTOINTI.....	42
9 PIENTALORAKENTAMISEN OPPAAN YHTEYSTIEDOT	44

ESIPUHE

Pientalorakentamisen opas 2019-2021 on tarkoitettu Lappeenrannan kaupungissa toimiville pientalojen rakennuttajille, suunnittelijoille sekä työnjohtajille. Tähän ohjeeseen on koottu pientalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvää tietoa, jota voidaan soveltaa myös pientalojen korjaamishankkeissa. Ohje auttaa myös rakennusluvan hakemisessa ja opastaa tarvittavien asiakirjojen hankkimisessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän kannattaa lisäksi aina ennen lupahakemuksen jättämistä neuvotella hankkeeseen liittyvistä asioista rakennusvalvonnan lupavalmistelijoiden kanssa.

Esitetyt ratkaisut ovat ohjeellisia, eivätkä siten ole aina suoraan sovellettavissa rakennuskohteeseen.

1 RAHOITUS

Pientalohanke on yleensä suurin investointikohde, johon perhe ryhtyy. Hankkeen keskeisin perusedellytys on, että kustannusarvion laatiminen on tehty huolellisesti ja rahoitus on hyvin suunniteltu sekä järjestetty.

Korkotuet

Valtionkonttori hallinnoi viranomaisten myöntämiä korkotukia. Valtion varoista maksetaan korkotukea sekä yksityishenkilöille että yhteisöille. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP-laina) on yksityishenkilöille tarkoitettu korkotukijärjestelmä.

Valtiontakaukset

Valtionkonttorin hallinnoimista valtiontakauksista valtaosa on yksityishenkilöiden asuntolainojen takauksia.

Omistusasuntolainan valtiontakauksen voi saada yksityishenkilö, joka ostaa asunnosta vähintään 50 prosenttia. Valtiontakauksen voi saada, jos asunto ostetaan omaan vakituiseen käyttöön. Valtio takaa osan luottolaitoksen myöntämästä asuntolainasta voimassaolevien säädösten mukaisesti.

Omistusasuntolainojen valtiontakauksen perusteet löytyvät ympäristöministeriön nettisivuilta.

Valtionkonttorin asiakaspalvelu: puh. 0295 50 2248, arkisin klo 10-15
Valtionkonttorin sähköposti: [korkotuki\(at\)valtionkonttori.fi](mailto:korkotuki(at)valtionkonttori.fi)

Lisätietoja aiheesta

Lisätietoja rahoituksesta ja lainoista antavat pankit.
Valtion asuntorahasto: <http://www.ara.fi>

2 RAKENNUSPAIKAN HANKINTA

2.1 RAKENNUSPAIKAN MUODOSTUMINEN JA HALLINTA

Rakennuspaikka muodostuu asemakaava-alueella yleensä sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaisesta tontista tai tilasta. Maaseudulla, jolla tarkoitetaan usein asemakaavoittamattomia alueita, rakennuspaikka voi muodostua tilasta tai sen osasta.

- Mikäli asuinrakennuspaikaksi tarkoitettu ja sitovan tonttijaon mukaisella asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö ei ole sitovan tonttijaon mukainen, ei rakennushankkeelle voi lähtökohtaisesti myöntää rakennuslupaa.
- Ohjeellisen tonttijaon mukaisella asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön rakennuspaikan muodostumisen edellytykset ratkaisee rakennusvalvontaviranomainen. Ohjeellisen tonttijaon mukaisia alueita löytyy Lappeenrannassa lähinnä Joutsenon ja Ylämaan asemakaava-alueilta.

Pientalorakentajan tulee myös hallita rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä joko maanvuokraoikeuden tai omistusoikeuden perusteella.

Maanvuokrasopimus

Asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimus on syytä tehdä vähintään kolmeksi kymmeneksi vuodeksi. Tämän lisäksi maanvuokraoikeus on rekisteröitävä eli sille on haettava kirjaamista Maanmittauslaitokselta.

Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistön kauppakirja tehdään aina maakaaren määrämuotoja noudattaen eli kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, ostaja, myyjä, kaupan kohde sekä kauppahinta tai muu vastike. Mikäli kiinteistökauppa tehdään sähköisesti Maanmittauslaitoksen kiinteistönvaihdannan palvelun kautta, ei kiinteistön kauppakirjaa tarvitse vahvistaa julkisella kaupanvahvistajalla.

Kiinteistökaupalle tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa kaupasta lainhuuto, jolla ostetun tontin omistusoikeus rekisteröidään ostajalle. (Maanmittauslaitoksen sähköisen vaihdantapalvelun kautta tehdyssä kiinteistökaupassa lainhuutohakemus lähtee automaattisesti.)

Lisätietoa kirjaamis- ja lainhuutoasioista: www.maanmittauslaitos.fi

2.2 ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTI

Yksityisten ja yhteisöiden omistamat tontit

Kaupungin asemakaava-alueilla on yksityisten omistamia rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja pientalotontteja. Kiinteistövälittäjiltä voi tiedustella tontteja, jotka niiden omistajat ovat ilmoittaneet myytäväksi tai vuokrattaviksi.

Asemakaava-alueilla on myös muita asemakaavan mukaisia vajaasti rakennettuja tontteja, jotka ovat valmiin kunnallistekniikan piirissä ja voimassa

olevan asemakaavan mukaan rakennettavissa. Tällaisen yksityisen omistaman tontin rakentaminen käynnistyy siten, että siitä kiinnostunut selvittää tontin:

- rakentamismahdollisuuden ja asemakaavatilanteen (kaavoitus ja rakennusvalvonta)
- tonttijaon (maaomaisuuden hallinta)
- liittymisen yhdyskuntatekniikkaan (Elinvoima ja kaupunkikehitystoimialan Kadut ja ympäristö -vastuualue ja Lappeenrannan Energiaverkot Oy)
- rakentamistapaohjeet (rakennusvalvonta)
- omistussuhteet ja rasitukset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (Maanmittauslaitos)

Edellä lueteltujen selvitysten jälkeen rakentaja käy neuvottelut tontin vuokraamisesta tai ostosta maanomistajan kanssa ja tekee vuokrasopimuksen tai kauppakirjan maanomistajan kanssa.

Kaupungin omistamat tontit

Kaupunki luovuttaa vuosittain pientalotontteja ensi sijassa omatoimiseen tuotantoon. Kaupungin tonttien luovutustoimintaa hoitaa Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan maaomaisuuden hallinta. Toimenpidepyynnöt välittää asiakaspalvelukeskus Winkki, kaupungintalon 1. krs p. (05) 616 2220, winkki@lappeenranta.fi

Rakentamiskelpoisia tai seuraavana vuonna rakentamiskelpoisiksi tulevia pientalotontteja luovutetaan vuosittain kuulutettavalla hakumenettelyllä eri puolilta kaupunkia, myös maaseutualueelta. Kaupungin tontit luovutetaan vuokraten tai myyden. Noin neljäsosa tonteista varataan myytäväksi ja haettaviksi suljettujen tarjousten perusteella. Ensimmäisen hakuajan jälkeen tontteja luovutetaan ns. jatkuvalla hakumenettelyllä, vuokratontteja viikoittain ja ainoastaan myyden luovutettavia tontteja kalenterikuukausittain kaupungingeodeetin päätöksellä.

Hakeminen

Tontteja suositellaan haettavaksi sähköisen hakupalvelun kautta, <https://epalvelu.lappeenranta.fi/eSite>. Palvelussa täytetään kuulutuksessa mainittuun määräaikaan mennessä hakulomake. Tontteja voi myös hakea tulostettavalla hakemuslomakkeella, jonka saa Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkistä, Villimiehenkatu 1, p. 05 616 2220, s-postiosoite winkki@lappeenranta.fi.

Tontit varaa ensimmäisellä jakokierroksella kaupunkikehityslautakunta. Tämän jälkeen tontit varataan kaupungingeodeetin päätöksellä. Suljettujen tarjousten perusteella haettavien tonttien varaamisen ratkaisee kustakin tontista tehty yksilöity kokonaisuromääräisesti suurin tarjous. Muut tontit varataan silloin kun samaa tonttia hakee useampia henkilöitä seuraavia kriteereitä käyttäen:

Kaupungin elinkeinopoliittiset perusteet

- työpaikkojen sijoittuminen kaupunkiin

- kaupungin taloudellisen pohjan turvaaminen sekä asukasluvun pysyttäminen ja lisääminen

Hakijan asunnontarpeen huomioonottaminen

- työpaikkojen ja lasten koulun sijainti
- nykyisen asunnon ahtaus, laatu ja kunto
- terveydelliset syyt

Kaupungin henkilöstöpoliittiset perusteet

Muu kaupunkikehityslautakunnan tärkeänä pitämä peruste

Hakija, joka on saanut kaupungin tontin viimeisen viiden vuoden aikana, voi saada tontin vasta ns. jatkuvassa haussa, jos ko. tonttia ei ole hakenut kukaan muu hakija tai tarjouskilpailulla.

Varaamismaksu

Kaupunkikehityslautakunta päättää tontin varaamisesta vuodeksi. Myytävistä tarjoustontista tehdään kauppakirja heti. Varaamisajalta peritään 5 % tontin hinnasta oleva varaamismaksu, määrältään yleensä 500 – 1500 €/vuosi päätöksen laillistuttua. Mikäli varaaja ei ryhdy rakentamaan tontille, on varaamisesta luovuttava. Varaamisaikaa voidaan jatkaa kaupungingeodeetin päätöksin enintään kolme (3) vuotta.

Vuokraaminen tai myynti

Kun varaaja hakee rakennuslupaa, tontti vuokrataan tai myydään varaajalle. Vuokra-aika on 60 vuotta ja vuokra 5 % tontin myyntihinnasta. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Sekä tontin ostaja että vuokraaja maksavat tontinmuodostusmaksun, joka vastaa kulloinkin voimassa olevaa tontin lohkomistaksaa.

Tonttia ostettaessa koko kauppahinta maksetaan ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Muut luovutusehdot

Yksityiskohtaiset luovutusehdot selviävät elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan maanomaisuuden hallinnasta saatavista kauppakirja- ja vuokrasopimusmalleista.

2.3 RAKENTAMINEN MAASEUTUALUEELLA

Maaseutualueen rakennuspaikka

Kaupungin laajalle maaseutualueelle on osittain laadittu osayleiskaavoja, joissa osoitetaan pientalorakentamiselle soveliaat rakennuspaikat. Muualle maaseutumaiselle alueelle on mahdollista rakentaa ottamalla huomioon kaupungin rakennusjärjestyksessä ja maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat asemakaavoitetun alueen ulkopuolista rakentamista koskevat määräykset yleensä suunnittelutarveratkaisun kautta.

Kaupungin maaseutualueen yleiskaava-alueilla ja kaavoittamattomilla alueilla asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-alan tulee olla 3000 m², ellei

yleiskaava toisin määrää. Vesi- ja jätehuollon järjestämisestä antaa tietoja Lappeenrannan seudun ympäristötoimi. Määräalan kaupan jälkeen kohteelle haetaan lainhuuto, minkä jälkeen määräala tulee automaattisesti lohkoktavaksi. Lohkomisen suorittaa Maanmittauslaitos, Valtion virastotalo, Pormestarinkatu 1, asiakaspalvelu puh. 029 530 1110.

Osayleiskaavoista ja rakentamisesta maaseudulle saa tietoja Elinvoima- ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelusta ja rakennusvalvonnasta. Maaseutualueen yksityisten omistamista rakennuspaikoista saa tietoja kiinteistövalittajilta.

Kaupungin omistamista, haettavina olevista maaseudun rakennuspaikoista saa tietoja asiakaspalvelukeskus Winkistä, kaupungintalon 1. krs p. (05) 6162220, winkki@lappeenranta.fi.

Suunnittelutarveratkaisu

- kts. kohta 4.1

2.4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE (POIKKEAMINEN)

Mikäli ranta-alueella ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakennusoikeudet ja rakennuspaikat on osoitettu, rakentaminen edellyttää poikkeamisluvan hakemista. Poikkeamisluvan myöntää kaupunkikehityslautakunta. Rakennusjärjestyksessä on määräyksiä rakennuspaikan koosta ja rakennusten sijoittamisesta ranta-alueelle. Pysyvän asuinrakennuksen rakennuspaikan minimikoko on 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan minimikoko on 3000 m², ellei kaava toisin määrää. Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 60 m (ns. muunnettu rantaviiva)

Hakuohjeet, kts. kohta 4.2.

3 SUUNNITTELU

3.1 YLEISTÄ

Rakentaminen vaatii aina kahdenlaista suunnittelua. Ensiksikin on suunniteltava koko hanke eräänlaisena projektina aikataulua ja rahoitusta myöten, toiseksi on suunniteltava toteutettava rakennus.

3.2 PÄTEVIEN ASiantuntijoiden Palkkaaminen

Yleistä

Päävastuu rakennushankkeesta on siihen ryhtyvällä eli sinulla; parhaiten tämän vastuun kannat käyttämällä hankkeen kaikissa vaiheissa ammattitaitoisia henkilöitä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaatimus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (huolehtimisvelvollisuus)

Hyvän suunnittelun ja asiantuntevan työmaavalvonnan avulla varmistat hankkeen oikean teknisen toteutuksen ja laadullisten tavoitteiden täyttymisen. Rakennusvalvonta arvioi hankekohtaisesti Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa esitettyjen suunnittelijoiden pätevyysvaatimusten toteutumisen.

Pääsuunnittelija

Pääsuunnittelijan on huolehdittava yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla:

- 1) hankkeen aikataulusta ja suunnitteluajan riittävydestä;
- 2) suunnittelun lähtötietojen kattavuudesta ja ajantasaisuudesta sekä lähtötietojen toimittamisesta muille suunnittelijoille;
- 3) suunnitelmien riittävydestä;
- 4) lupa-asiakirjojen ja erityissuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) lupapäätöksen jälkeen suunnitelmiin tehtävien muutosten suunnittelun yhteensovittamisesta ja muutosten edellyttämän hyväksynnän tai luvan hakemisesta;
- 6) suunnittelijoiden vastuunjaosta ja yhteistyöstä sekä suunnittelun yhteensovittamisen menettelyistä.

Sen lisäksi, mitä yllä on esitetty, pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun aloittamista rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet ja kunto, aiemmin tehdyt korjaukset ja muutokset ja rakennustyön aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa ilmi tulevien seikkojen vaikutukset suunnitteluun.

Pääsuunnittelija on se henkilö, joka vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sen lähtötiedoista sekä niiden hankinnasta ja välittämisestä suunnittelun eri osapuolille.

Pääsuunnittelija vastaa myös suunnittelun laadusta. Kuitenkin jokainen erityissuunnittelija on vastuussa omasta suunnitelmastaan.

Pääsuunnittelija antaa luvan hakuvaiheessa allekirjoitetun tarkistuslistan ja suostumuksensa tehtävään.

Pääsuunnittelija huolehtii valmistalon sovittamisesta rakennuspaikalle ja tarvittaessa asemapiirroksen laadinnasta. Pääsuunnittelijalla tulee olla vähintään rakennusalan teknikon koulutus. Kohteen vastaava työnjohtaja voi eri sopimuksen mukaan toimia myös kohteen pääsuunnittelijana.

Rakennussuunnittelija

Rakennussuunnittelija vastaa ns. arkkitehtisuunnittelusta. Omakotitalon rakennussuunnittelijan pätevyysvaatimuksena on teknillisen oppilaitoksen teknikon (rakennusmestari) tai tätä korkeamman rakennusalan tutkinnon suorittaminen sekä ansioitunut työhistoria alan vastaavista suunnittelutöistä.

Muut suunnittelijat

Muita tarvittavia suunnittelijoita ovat rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelijat sekä mahdollisesti myös pohjarakenne- eli geo-suunnittelija.

Valmistalojen osalta tulee laadittua erilliset rakennuskohteen perustamisolosuhteita vastaavat perustussuunnitelmat (valmistalotehtaan ohjeellisia tyyppikuvia voi käyttää apuna).

Vastaava työnjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennustyömaalla on oltava vastaava työnjohtaja.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että;

- 1) viranomaiskatselmuksat pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa;
- 2) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt pääpiirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat;
- 3) tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista ovat tehdyt;
- 4) ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi;
- 5) rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;
- 6) rakennustyössä on rakennustyön vaativuuden edellyttämä erityisalan työnjohtaja, joka hoitaa hänelle säädetyt tehtävänsä.

Sen lisäksi, mitä edellä on edellytetty, vastaavan työnjohtajan on korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla rakennustyön aikana huolehdittava rakenteita avattaessa ja purettaessa ilmi tulleiden seikkojen huomioon ottamisesta rakennustyössä.

Lisäksi mitä edellä on esitetty vastaavasta työnjohtajasta, sovelletaan myös erityisalan työnjohtajaan.

Tehtävästä tulee tehdä kirjallinen sopimus, jossa on eritelty viranomaisvaatimuksien lisäksi myös mahdolliset muut sopimukseen liittyvät tehtävät. Lakisääteisten tehtävien lisäksi vastaavan työnjohtajan tehtäviin on mahdollista sisällyttää esimerkiksi urakoitsijoiden valinta ja kilpailuttaminen sekä rakennustyön kustannusarvion ja aikataulun laatiminen.

Yleensä vastaavalta työnjohtajalta edellytetään vähintään teknikkotasoista rakennusalan koulutusta (rakennusmestari) ja ansioituneen työhistorian. Vastaava työnjohtaja on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa, jossa arvioidaan esitetyn henkilön kelpoisuus kyseiseen tehtävään. Vastaavan työnjohtajan tehtävän hoitaminen edellyttää pääsääntöisesti asuin- tai työpaikkana Lappeenrannan talousaluetta.

3.3 YHTEYDENOTTO RAKENNUSVALVONTAAN

Yleistä

Pääsuunnittelijan velvollisuutena on ennen suunnittelun aloittamista taikka talotyyppin valintaa selvittää rakennusvalvonnasta mm. seuraavat suunnittelun lähtötiedot:

Asemakaavan vaatimukset

Asemakaava asettaa rakennuksille tietyt vaatimukset (mm. rakennusoikeus, kerrosluku, sallittu rakennusalan raja).

Alueelliset suunnitteluohjeet

Useilla pientaloalueilla on kaavaa täydennetty alueellisilla rakentamistapaohjeilla. Rakentamistapaohjeet sisältävät suosituksia mm. rakennusten tontille sijoittamisesta, kattomuodoista ja -kaltevuuksista, julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä piha-alueen suunnittelusta. Yleensä nämä ohjeet jaetaan rakentajille tontin luovutuksen yhteydessä. Rakennusvalvonnasta on kuitenkin syytä varmistaa rakennustapaohjeiden vaatimusten tulkinta. Lisäksi on rakentamistapaohjeita, jotka eivät ole ohjeellisia ja joita on noudatettava esim. Ojala-Tuomela II alueella.

Rakennusjärjestyksen vaatimukset

Rakentamista on Lappeenrannassa säädetty myös rakennusjärjestyksellä (kts. www.lappeenranta.fi/fi/palvelut/rakentaminen ja [maankäyttö/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjärjestys](http://www.lappeenranta.fi/fi/maankaytto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys)).

3.4 RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN TONTILLE

Yleistä

Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta.

Tontin rakennusten tulee yhdessä ympäristön kanssa muodostaa kaupunkikuvultaan hallittu kokonaisuus. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla huolellinen tutustuminen tontin ominaisuuksiin (ilmansuunnat, näkymät, kasvillisuus, maastonmuodot jne.).

Tontin korkeusasemat

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen. Maaomaisuuden hallinnasta tilattavassa tonttikartassa on esitetty tontin kadun puoleisten kulmapisteiden korkeusasemat sekä tonttikartan liitteissä myös katu- ja viemäriiitospisteet. Rakennustöitä ei yleensä saa jatkaa ennen kuin pohjakatselmuksessa on hyväksytty rakennuksen lopullinen korkeusasema.

Valitse siis talotyyppi tontin ominaisuuksien mukaan ja vältä tarpeettomia täyttöjä taikka maaston leikkauksia. Rinnetontti on aina syytä vaaita, jotta rakennussuunnittelija pystyy arvioimaan tontille parhaiten soveltuvan talotyypin. Tasamaatalo ei sovi rinnetontille, eikä rinneratkaisu tasamaatontille.

3.5 SUUNNITTELUUN ON VARATTAVA RIITTÄVÄSTI AIKAA

Yleistä

Jopa 90 % rakentamiskustannuksista ratkeaa suunnitteluvaiheessa, joten hyvä suunnittelu maksaa itsensä takaisin mm. hukkaneliöiden minimoimisella. Muista myös, että merkittävä osa rakennuksen kaikista kustannuksista aiheutuu vasta käyttövaiheesta. Rakennusvalvonta suosittelee varaan puulämmitteisen tulisijan rakentamista kaikkiin uusiin omakotitaloihin. Hybridiratkaisut ovat tätä päivää esim. maalämpö, puu ja sähkö/aurinkoenergia. Huomioi suunnittelussa myös elinkaariajattelu (tilojen muuntojoustavuus, tilojen saavutettavuus / liikkumisen esteettömyys).

Kustannusarvio

Anna ammattilaisten laatia realistinen kustannusarvio, älä yliarvioi oman työpanoksesi osuutta.

Keskustele naapureidesi kanssa

Kiinnitä erityistä huomiota rakennuksen ympäristöön soveltuvuuteen ja selvitä myös naapureiden suunnitelmat ja niiden vaikutus omaan projektiisi.

Hyväksytä luonnossuunnitelmat rakennusvalvonnassa

Luonnossuunnitelmissa tulee esittää rakennuksen sijoitus ja tontin käyttö sekä talotyyppi (kerrosluku, kattokaltevuus, julkisivumateriaalit).

3.6 YMPÄRISTÖN TILA

Yleistä

Valittaessa rakennuspaikkaa voi olla tarvetta tietää ympäristötekijöistä kuten melutilanteesta, ilmanlaadusta, maaperästä, jne. Näistä saa tietoa kaupungin internet-sivuilta sekä ympäristötoimesta.

Radon ja sen torjunta uudisrakentamisessa

Kaakkois-Suomessa esiintyy yleisesti maaperässä radon-kaasua. Perustusvaiheessa tulee varautua radon-kaasun poistamiseen lattian alle asennettavalla putkituksella. Putkituksesta on saatavissa ohjeita ympäristömi-

nisteriön ohjeesta tai teknillisen korkeakoulun tekemästä selvityksestä. Vaurautumisen aiheuttama lisäkustannus on murto-osa jälkeensä tehtävään radon-kaivoon verrattuna.

Torjunta perustuu ensisijaisesti rakennuksen alapohjan tiivistämiseen. Sen lisäksi alapohjan putkitukseen siten, että myöhemmin asennettavan puhaltimen avulla tehdään lattian alustila alipaineiseksi asunnon suhteen, jolloin kaasujen kulkeutuminen huonetilaan estyy. Harva lattiarakenne vaatii alipaineen muodostamiseksi suuremman poistoilmamäärän, jonka seurauksena lattiarakenne kylmenee ja pahimmassa tapauksessa lattiarakenteessa olevat vesiputket saattavat jäätyä.

Radon-kaasu voidaan todeta luotettavasti ainoastaan talviaikana tehtävällä mittauksella. Mittarasioita toimittaa Säteilyturvakeskus, (www.stuk.fi). Radonkaasun torjuntaa selvittävää opasta saa rakennuskirjakaupoista. Radonin torjuntaan saa ohjeita myös säteilyturvakeskuksesta.

Melu

Mikäli kiinteistö sijaitsee meluvyöhykkeellä, on mahdollista, että melu rajoittaa rakentamista. Melun vuoksi saatetaan vaatia rakenteellisia ääneneristävyyssratkaisuja (esimerkiksi ikkunoihin), meluaitojen rakentamista tai rakennusten sijoittamista siten, että saadaan muodostettua rauhallisia oleskelualueita.

3.7 LISÄTIETOA SUUNNITTELUSTA JA RAKENTAMISESTA

- www.lappeenranta.fi
 - Rakennusjärjestys
 - Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus
 - Ympäristöministeriön asetukset (rakentamismääräykset)
 - Rakentajan yhteyshenkilöt
 - Rakennuslupamaksut
 - E-lupahakemus ja (lupahakemuslomakkeet)
- www.rakennustieto.fi
 - rakennusalan ammattikirjallisuutta
 - sopimuslomakkeita
 - rekisterialueella toimivista suunnittelijoista, työjohtajista sekä urakoitsijoista
- www.ymparisto.fi
- www.energiatehokaskoti.fi
- www.prkk.fi
 - Pientalorakentamisen kehittämiskeskus ry

4 RAKENNUSPAIKAN AIHEUTTAMAT ERITYISVAATIMUKSET

4.1 SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKEMINEN

Rakennusjärjestyksessä on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisesti maaseutukylien osayleiskaavojen alueet ja keskustaajaman yleiskaavan lähialueet suunnittelutarvealueiksi, joilla rakentamiselle on erityisiä vaatimuksia. Tällaiselle alueelle rakentaminen, samoin kuin niiden läheisyyteen taikka kylätaajamiin tapahtuva rakentaminen saattaa edellyttää suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan hakemista. Suunnittelutarveratkaisun tarpeellisuuden harkitsee rakennusvalvonta. Lisätietoja antavat, tarkastusinsinööri Virpi Jukkara p. 040 4805842 (entisen Joutsenon alue) ja tarkastusinsinööri Mari Forsell p. 040 6221148 (entisen Lappeenrannan ja Ylämaan alue) sekä rakennustarkastaja Päivi Salminen p. 040 5963883.

Suunnittelutarveratkaisut valmistelee kaupunkisuunnittelu kaupunkikehityslautakunnan ratkaistavaksi. Yhteyshenkilöinä kaavoituksessa on kaava-suunnittelija Matti Kettunen p. 040 4849745 (sijaisena Tarja Luukkonen p. 040 6503340

Hakemus

- osoitetaan kaupunkikehitys lautakunnalle / kaupunkikehityksen vastuualue ja jätetään ensisijaisesti sähköisen e-luvan kautta. (hakemuksen voi jättää myös kaupungin kirjaamoon, kaupungintalo 4. krs tai asiakaspalvelukeskus Winkkiin 1.krs.)

Paperiset hakemusasiakirjat:

- hakemuslomake 2 kpl
- asemapiirros 2 kpl
- rakennuspaikan hallintaa osoittava asiakirja (esim. lainhuuto, vuokrasopimus tai kauppakirja)
- rajanaapureiden kuulemista osoittava asiakirja
- tieliittymälupa tienpitäjältä uuden liittymän osalta (kohta 5.7)
- ympäristökartta 2 kpl (peruskarttakopio Maanmittaustoimistosta)
- tilakartta, jossa esitetty sekä oma että naapureiden rakennusnumero
- naapureiden yhteystiedot

Hakemuslomakkeita ja ohjeita saa kaupunkisuunnittelusta sekä rakennusvalvonnasta (internetosoite: [www.lappeenranta.fi](http://www.lappeenranta.fi/palvelut/rakentaminen) /palvelut/rakentaminen ja maankäyttö/rakentaminen/rakennusvalvonta /luvan hakeminen).

Tai:

<http://www.lappeenranta.fi/Palvelut/Rakentaminen-> ja maankäyttö/Kaavoitus/Lupa-asiat/Poikkeaminen- ja suunnittelutarveratkaisu.

Linkki e-lupaan: <https://epalvelu.lappeenranta.fi/ePermit>

Kaupunkikehityslautakunnan päätös

Päätös on voimassa yleensä kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava hankkeelle rakennuslupaa.

Valitusaika

Kts. kohta 4.2

4.2 POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN HAKEMINEN

Poikkeamispäätös joudutaan useimmiten hakemaan rantarakentamisen yhteydessä tai mm. tilanteessa, jossa kaavan määräämää rakennusoikeutta ylitetään. Kyseiset poikkeamispäätökset myöntää hakemuksesta kaupunkikehityslautakunta. Poikkeamispäätöksen tarpeellisuuden arvioi rakennusvalvonta.

Hakemus jätetään ensisijaisesti sähköisesti tai toissijaisesti kaupungin talon kirjaamoon tai asiakaspalvelukeskus Winkkiin, sillä kaupunkisuunnittelu valmistelee hakemuksen kaupunkikehityslautakunnan päätettäväksi. Hakemusasiakirjat kuten suunnittelutarveratkaisussa (Kohta 4.1). Tietoja rakentamismahdollisuuksista ranta-alueille antaa kaupunkisuunnittelu.

Hakemusasiakirjat kuten suunnittelutarveratkaisussa (Kohta 4.1).

Valitusaika

Valitusaika on 30 päivää päätöksen julkipäivästä.

Rakennuslupahakemus voidaan jättää käsittelyyn ennen suunnittelutarveratkaisun / poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta. Rakennuslupa voidaan myöntää kun suunnittelutarveratkaisu / poikkeamispäätös on myönnetty mutta rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin kaikki lupapäätökset ovat saavuttaneet lainvoiman. Hakijan on toimitettava rakennusvalvontaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelta pyydetty lainvoimaisuusmerkinnällä varustettu alkuperäinen päätös.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
postiosoite	PL 11744, 70101 Kuopio
puhelinvaihe	029 5642500
telekopio	029 5642501
sähköposti	ita-suomi.hao@oikeus.fi
aukioloaika	kello 8 – 16.15

4.3 RAKENNUKSEN PURKAMINEN / PURKAMISLUVAN HAKEMINEN

Rakennuspaikalla voi sijaita entuudestaan rakennuksia. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa. Erillistä lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava rakennusvalvontaan 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (**purkamisilmoitus**). Rakennusvalvonta voi em. ajan

kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. Purkamislupahakemuksessa tulee selvittää purettavan rakennuksen tilastotiedot, purkamistyön järjestäminen, purkujätteen käsittely sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttäminen. Rakennuksesta on ennen purkutyötä tehtävä lain mukaan alan ammattilaisen tekemä asbesti- ja haitta-ainekartoitus ja mahdolliset ja asbestipurkutyöt on suoritettava asbestitöistä määräävän lain edellyttämällä tavalla. Rakennusvalvonta voi edellyttää kuntoselvitystä purettavasta rakennuksesta. Tarvittaessa purkutyötä valvomaan vaaditaan myös purkutyön vastaava työnjohtaja. Purkamisilmoituksen tai purkamislupahakemuksen tulisi tehdä internetin kautta e-lupana. Purkamislupa- ja purkamisilmoituslomakkeita saa myös rakennusvalvonnasta.

5 PERUSTIETOA SUUNNITTELUUN

5.1 ENERGIAHUOLTO

YLEISTÄ

Energiahuollosta tarkemmin Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kotisivuilla Rakentajan oppaassa osoitteessa:

<https://www.lappeenrannanenergia.fi/palvelut/LRE%20tiedostot/LEV%20rakentajan%20opas%202017.pdf>

Kaukolämpö- ja maakaasuverkot löytyvät Lappeenrannan Energia Oy:n nettisivustosta: <https://katkokartta.lreoy.fi/Keskeytyskartta/>

5.2 MAALÄMPÖ JA AURINKOKERÄIMET

MAALÄMPÖ

Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa Ympäristöopas 2013 Energia-kaivo-oppaassa on ohjeista mm. maalämpöjärjestelmän suunnitteluun ja energiakaivon rakentamiseen.

Maalämpöjärjestelmän rakentamiseen on haettava toimenpidelupa ja hakemukseen on liitettävä suunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä lähi-alueen talousvesikaivojen sekä energiakaivojen sijainnit, vedenottamot, johdot ja kaapelit sekä merkittävä asemapiirustukseen suojaetäisyydet energiakaivoihin, talousvesikaivoihin, rakennuksiin, kiinteistön rajaan, jätevesijärjestelmän purkupaikkaan, vesijohtoon ja viemäriin. Suunnitelmassa on oltava myös energiakaivon paikkatieto, reiän koko, syvyys ja suunta sekä lämmönsiirtoaineen koostumus ja määrä.

Pohjavesialueilla tai poratessa pilaantuneeseen maaperään, on tarvittaessa haettava Aluehallintoviraston (AVI) lupa. Vedenottamoiden suoja- vyöhykkeillä / 500 metrin säteellä vedenottamosta ei tulisi energiakaivoja porata tai maapiirejä asentaa. Pohjavesialueella geoenergia-kentälle (> 10 kaivoa) on haettava vesilainmukainen lupa aluehallintovirastolta, AVI:lta.

Lappeenrannan alueella toimiva Nordkalk Oy Ab on esittänyt, että minimissään 500 metrin ja ohjeellisesti 1000 metrin päähän lhalaisen kaivospiirin lähimmästä rajasta ei tehtäisi lämpökaivoja. Tuon alueen sisällä mahdollinen lämpökaivon tekijä toimii täysin omalla vastuullaan – ellei erikseen ole kirjallisesti muuta tapauskohtaisesti sovittu Nordkalkin ja Lappeenrannan kaupungin Elinvoima ja kaupunkikehityksen kanssa sovittu.

Porausraportti on laadittava ja liitettävä loppukatselmuspöytäkirjaan.

AURINKOKERÄIMET

Aurinkoenergian hyödyntäminen pientaloissa osana lämmitysjärjestelmää on erittäin varteenotettava vaihtoehto, erityisesti rakennuksen jäähdytyksessä energian lähteenä. Aurinkokeräimien luvan varaisuudesta tarkemmin rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 Lisätietojen antavat rakennusvalvonnan lupavalmistelijat.

Vesi- ja viemäri liittymistä tarkemmin Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sivuilla Rakentajan oppaassa osoitteessa: <https://www.lappeenrannanenergia.fi/palvelut/LRE%20tiedostot/LEV%20rakentajan%20opas%202017.pdf>

5.3 MAASEUTUALUEEN VESIHUOLTO

VEDEN HANKINTA

Maaseudun kiinteistöjen vesihuollosta vastaavat kiinteistöt itse joko kiinteistökohtaisesti tai yhteisjärjestelyin. Kaivoja on pääasiassa kahta tyyppiä, rengaskaivot ja porakaivot. Edelliseen suodattuu lähinnä moreenista, sorasta tai hiekasta pohjavettä, jälkimmäiseen taas kallioperän ruhjeista.

Suomalaisella kaivovedellä on ongelmia aiheuttavia erityispiirteitä. Vesi on yleensä hapanta ja pehmeää. Lisäksi kaivovedelle on paikoitellen tyypillistä korkeat rauta-, mangaani-, nitraatti-, kloridi- sekä fluoridipitoisuudet. Lisäksi porakaivoissa saattaa olla korkeat radonpitoisuudet.

Kaivoveden laatuun vaikuttavat kaivon paikan valinta ja oikein rakennettu ja huollettu kaivo. Oikein rakennetussa kaivossa on riittävän korkealle maanpinnan yläpuolelle ulottuva kaivorakenne, kunnollinen pengeri, hyvä renkaiden liitosten tiiviys, läpivientien tiiviys, ehjä kansi sekä tuuletusputki.

Kaivoon liittyvä pohjaveden muodostumisalue on tavallisesti kaivon yläpuolisessa maastossa tai tasaisella maalla kaivon ympärillä ja ulottuu maaperäolosuhteista riippuen jopa satojen metrien päähän. Tällä alueella ei saa olla pohjavettä likaavia toimintoja, joita ovat esimerkiksi:

- eläinsuojat sekä lannan ja tuorerehun säiliöt
- lietelannan, virtsan, kuivaamattoman puhdistamolietteen sekä saostuskaivolietteen levitys
- väkijänteiden ja torjunta-aineiden käyttö
- jätehuoltoon liittyvät haitalliset toiminnot
- väärin toteutettu jätevesien imeytys tai muu jätevesien maaperään pääsy
- turkistarhat ja muut teolliset eläintenkasvatusta harjoittavat laitokset
- nestemäisten polttoaineiden ja voiteluaineiden varastointi ja käsittely

- teiden suolaus ja vaarallisten aineiden kuljetukset

Lisätiedot: Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Terveystarkastaja Maija Ripatti, puh. 040 544 1417

Terveystarkastaja Maritta Arokivi, puh. 040 522 9375 ja Taina Rajala puh. 040 510 0265.

Ohjeita vedenhankintaan löytyy myös Suomen ympäristökeskuksen verkkosivuilta www.ymparisto.fi vesivarojen käyttö/vesihuolto.

JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Suunnitelma jätevesijärjestelmästä

Jos jätevesijärjestelmä on rakennettava tai sen toimintaa tehostettava, tätä koskeva suunnitelma on liitettävä tarvittavaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tehtävään rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen. Suunnitelman tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 luvun ja talousvesiasetuksen (157/2017) vaatimukset. Lisäksi tulee ottaa huomioon paikalliset ympäristönsuojelumääräykset.

Jätevesien johtaminen maahan tai vesistöön on kielletty tai rajoitettu I- tai II-luokan pohjavesialueilla jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Vesikäymälän jätevedet tulee koota täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon. Pesuvedet voidaan johtaa 2-osastoisen saostuskaivon ja täysin tiiviin maasuodattimen kautta maastoon.

Ranta-alueilla puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Jätevesien puhdistusmenetelmät

Kiinteistö tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella vesihuoltolain mukaisesti. Vapautuksen liittymisvelvollisuudesta myöntää ympäristöjohtaja, jos vesihuoltolain 11 §:n perusteet ovat olemassa.

Taajaan rakennetuilla alueilla tulee vesihuolto järjestää ensisijaisesti yhteisjärjestelyin. Alle 100 asukkaan jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiensä 6 §:n määräyksiä.

Talousjätevedet on käsiteltävä parhaalla käyttökelpoisella tekniikalla siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa noudattaen ympäristönsuojelulain ja jätevesiasetuksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisia puhdistusvaatimuksia.

Jätevedet tulee johtaa asianmukaisesti vähintään kolmeosastoisen saostuskaivon kautta maapuhdistamoon, joka voi olla jäteveden maahan imeyttäjä tai maasuodattamo (RT 66-11133).

Pilaantumiselle herkän alueen maaperäkäsittelyn fosforinpoistoa voidaan tehostaa esim. asentamalla fosforinpoistosuodatinkaivo maasuodattimen jälkeen, lisäämällä biotiittikerros maasuodattimeen, asentamalla kemikaalin

annostelulaite rakennukseen tai asentamalla erillinen kemikaalin annostelukaivo. Kiinteistön jätevedet voidaan puhdistaa myös muulla puhdistusteholtaan vastaavalla tavalla tai pienpuhdistamalla.

SYKE ylläpitää puhdistamotiedostoa: www.ymparisto.fi/hajajatevesi

Jätevesijärjestelmä on mitoitettava jätevesimäärän ja laadun mukaan huomioiden rakennuksen elinkaari. Suunnitelmassa on tarvittaessa esitettävä arvio järjestelmän toiminnasta, kun pinta- ja pohjavesi ovat korkeimmillaan.

Jätevesijärjestelmän suunnitelman ja sen sisällön sekä jätevesijärjestelmän käyttö- ja huolto-ohjeiden vaatimukset ovat ympäristönsuojelulaissa ja jätevesiasetuksessa.

Maapuhdistamon suunnitelman tulee perustua riittäviin maastomittauksiin ja maaperätutkimuksiin sekä selvitykseen pinta- ja pohjavesienolosuhteista.

Jätevesien maapuhdistamon laitteistojen sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisessa kiinteistöllä tulee noudattaa ohjeellisia suojaetäisyyksiä:

Kohde	Etäisyys
Talousvesikaivo, joka sijaitsee jv:n käsittelyn yläpuolella - tiivis maaperä - karkea maaperä	Maaperän kaltevuudesta riippuen 20-30 m 30-50 m
Talousvesikaivo, joka sijaitsee jv:n käsittelyn alapuolella - savi - hiekka - sora- ja soramoreeni	 30-50 m 50-150 m 50-200 m
Vesistö	30 m
Tontin raja, tie	5 m
Oja	10 m
Pohjaveden pintaan - maahan imeytyksessä jakokerroksen alapinnasta - maasuodattimen alapinnasta	 1 m 0,25 m

Jos em. etäisyydet eivät täyty:

Wc-jätevedet on koottava umpikaivoon ja pesuvedet on johdettava 2-osaisen saostuskaivon kautta em. maaperäkäsittelyyn, jonka mitoitukselta voi vähentää 25 %.

Ympäri vuotiseen käyttöön tulevan painevesijärjestelmässä olevan loma-asunnon pesuvesille tulee olla kaksiosastoinen saostuskaivo ja maaperäkäsittely. Vapaa-ajan rakennusten, joissa ei ole vesijohtoa, käsittelyn vähimmäisvaatimus on yksiosastoinen saostuskaivo ja maahan imeytys tai suodatus. Saunan pesuvesille tulee olla imeytys- tai suodatuskaivo.

Jätevesijärjestelmälle on oltava ajan tasalla olevat käyttö- ja huolto-ohjeet.

Puhdistuslaitteistojen huolto

Saostuskaivot tyhjenetään huolto-ohjeen mukaan, yleensä kaksi kertaa vuodessa. Kaivojen tyhjennyksistä on pidettävä kirjaa. Lietteet tulee toimittaa jätevedenpuhdistamolle tai muuhun viranomaisen hyväksymään käsittelypaikkaan. Rakenteiden kunnon ja toimivuuden tarkastus on suoritettava vähintään kerran 10 vuodessa.

Kiinteistön haltijan on pidettävä kirjaa jätevesien puhdistuslaitteistojen huollosta, säiliöiden tyhjennyksistä sekä mahdollisista näytteenotoista.

Kirjanpidosta tulee ilmetä huollon, tyhjennyksen tai mittauksen ajankohta ja suorittaja sekä minne lietteet on toimitettu. Kirjanpito tulee pyydettäessä antaa tiedoksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Muuta

Vesikäymälälle vaihtoehtoja löytyy RT 69-10585 ohjeesta.

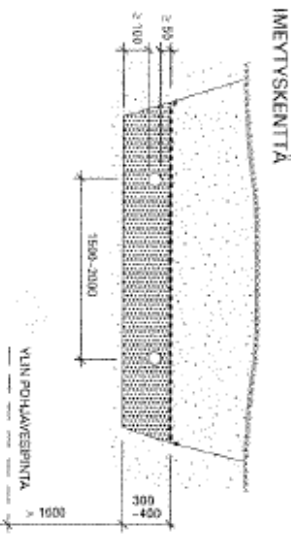
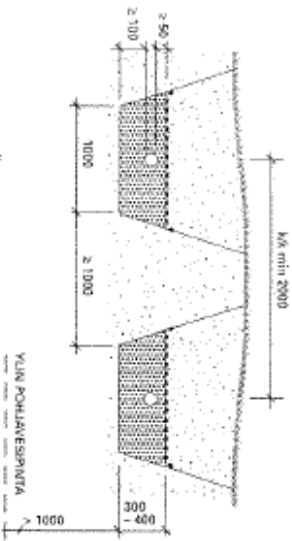
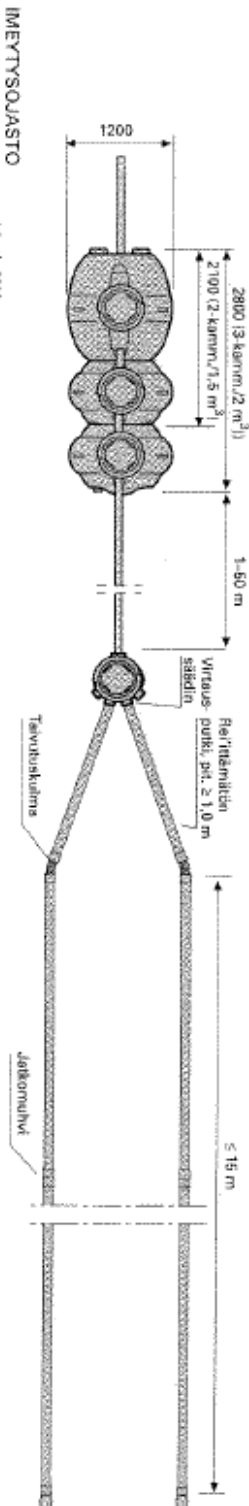
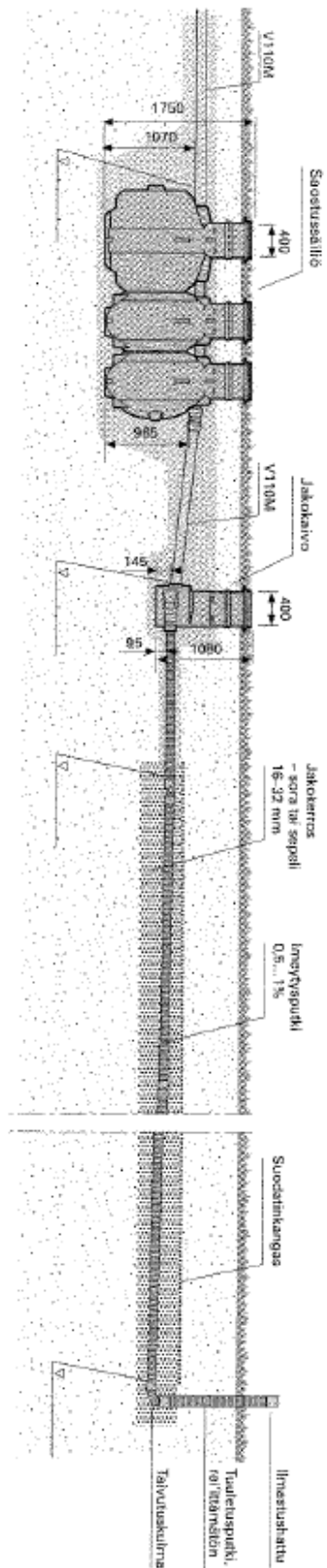
Lisätiedot:

Ympäristötarkastaja Hanna Lohko

Pohjolankatu 14

puh. 0400-154579

LIITTEET: imeytyskenttä, maasuodatin



JÄRJESTELMÄN KUVAUS

- Käyttöaika:** kvv
- Mitoitusvesimäärä:** lvrk
- Saostussäiliö:**
- 3-kammioinen, 2 m³
 - 2-kammioinen, 1.5 m³
 -
- Imeytysputkisto:**
- ankkurointi
- kokonaispituus:** m
- haarojen lukumäärä:** kpl
- imeytysosasto
 - imeytyskenttä
- Lämpöeristys:**
- saostussäiliö
 - imeytysalua

K. oso / yhtiö	Konttori	Talon / Riva	Vierasmestarin auladokumentti/vuosi
Rakennusjohtaja			Erustasali
Teknisen osaston nimi ja osoite			Aula:n no
			Projektiin esillä
			JÄTEVEDEN IMEYTYSKENTTÄ
			JÄRJESTELMÄ
		Suunta	Suunnittelija, työpöytä no, pääsuunnan no
		Pvrt.	Määritys
		Tulk.	
Pitämyksen vastuut			

5.4 PALOTURVALLISUUS

ÖLJYLÄMMITYSLAITOS

Asennus

- Öljylämmityslaitoksen saa asentaa vain valtuutettu asennusliike, jonka tulee toimittaa asennuksesta viipymättä todistus pelastusviranomaiselle (14 pv). Pelastusviranomaisen on tarkastettava asennus sekä jätettävä tarkastuksesta pöytäkirja.

Öljysäiliö

- Asennetaan yleensä erilliseen valvottuun öljysäiliötilaan.
- Enintään 3 m³ öljysäiliön saa asentaa tietyin edellytyksin myös kattilahuoneeseen
- Maanalainen säiliöasennus on myös sallittu. Tällöin tulee huomioida, että säiliölle on tehtävä sille määrätty määräaikaistarkastukset.

Öljysäiliöiden tulee vastata SFS-standardeissa määriteltyä tasoa taikka valmistajan tai maahantuojan on haettava säiliön rakenteen hyväksymistä tarkastuslaitokselta.

SAVUHORMIT

Perustaminen

- Savupiippu perustetaan liikkumattomalle ja palamattomalle perustukselle kestävänsä sen painosta ja muista kuormitustekijöistä aiheutuvat rasitukset.
- Savupiipun tulee olla oma itsenäinen rakenteensa. Sen rakennetta ja tiiveyttä ei saa heikentää tekemällä sen seinämiin upotuksia, putkia, johtimia tai muita siihen kuulumattomia laitteita.
- Savuhormin edellyttämät suojaetäisyydet löytyvät YMa savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta (745/2017).
- Tehdasvalmisteisista savuhormeista tulee käyttää CE-merkittyjä tuotteita.

Metallinen savuhormi

- Teräshormi tulee olla CE-merkittyjä ja toteuttaa määräysten ja ohjeiden mukaisesti.
- Hormien ja tulisijojen yhteensopivuus on aina tarkistettava ennen toteutusta.

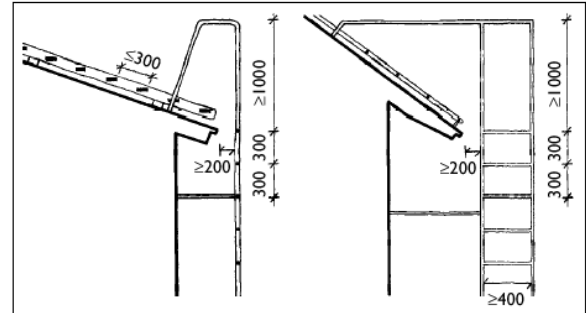
Huom. Hormin teknisten tietojen tarra tulee kiinnittää lähelle hormia rakennukseen.

RAKENNUKSEN SAVUHORMIT, VESIKATON JA JULKISVUN VARUSTEET

TALOTIKKAAT

Rakennus tulee varustaa aina talotikkain. Talotikkaiden yläpää tulee kiinnittää lapetikkaisiin, kattosiltaan tai räystäsrakenteeseen.

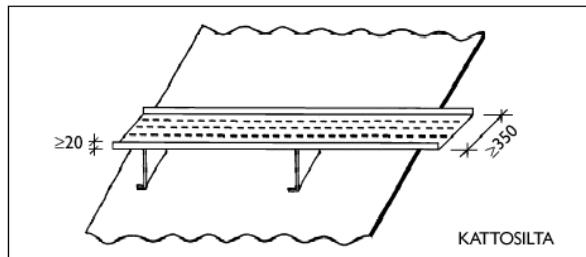
Tikkaiden alapää suositetaan ulotettavaksi 1000-1200 mm korkeudelle maanpinnan tasosta.



KATTOSILTA

Säännöllistä käyntiä edellyttävillä rakennusosilla tai laitteilla tulee järjestää tikkailta katkeamaton kulkuyhteys jos lappeen kaltevuus on jyrkempi kuin 1:8.

Vesikatteen harjan suuntainen kulku järjestetään kattosiltaa pitkin.

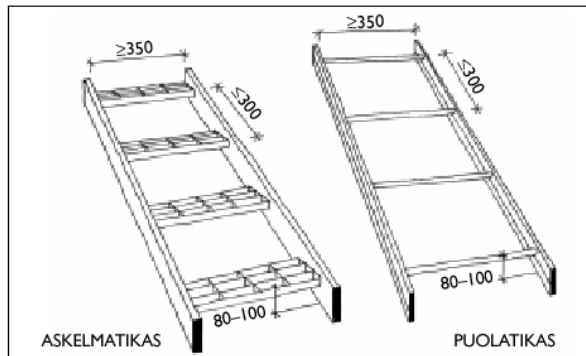


KATTOTIKKAAT

Lappeen suuntainen kulku vesikatteella järjestetään jos lappeen kaltevuus on jyrkempi kuin 1:8

LUMIESTEET

Liikenne- ja jalankulkualueiden yläpuolella vesikate tulee varustaa lumiestein jos katteen kaltevuus on jyrkempi kuin 1:8. Samoin lappeella olevat kevyet hormit ja tuulusviemärit tulee varustaa lumiestein. Lumiesteiden kiinnityksen lujuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



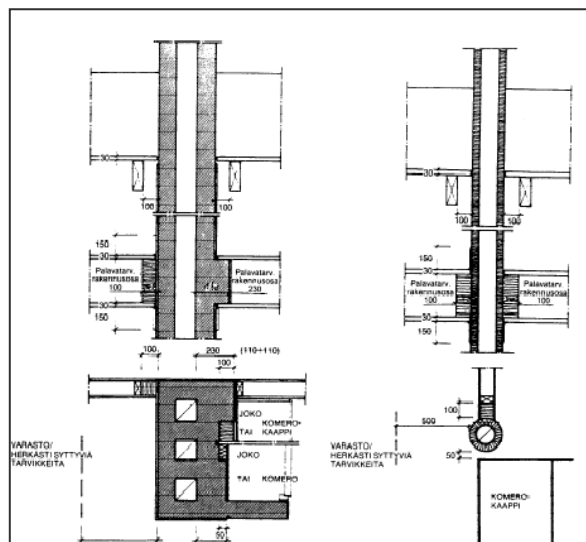
HORMIN SUOJAETÄISYYDET

Peitettäessä hormin seinämän tulee yleensä olla 230 mm vahvuinen. Se voidaan toteuttaa muurauksena tai osittain palamattomalla eristeellä. Ullakotiloissa 100 mm ilmaraolla syttyvään materiaaliin.

Savuhormin ja kiviaineisen seinän välinen rako tulee tehdä kaksoispeltirakenteella, jotta hormin läpimenoon ei synny pystysuoria kuumeneviä onkaloita.

PÄÄSY ULLAKOLLE

Rakennuksen ullakotilaan tulee järjestää pääsy suoraan ulkoa kattoluukun tai rakennuksen seinässä (kattossa) olevan luukun kautta.



TULISIJAT

Perustus

Muurattu tulisija perustetaan kiviaineisen, liikkumattoman perustuksen vaaraan. Perustuksen on kestävä tulisijan paino ja estettävä siihen liittyvien rakennusosien lämpötilan liiallinen nousu. Saunan puukiukaissa on lattian puurakenteen tai vesieristeen vaurioituminen estettävä riittävällä säteilylämmön estävällä rakenteella.

Suojaetäisyydet

Tulisijat jaetaan pintalämpötilan mukaan neljään luokkaan – lämminpintainen, kuumapintainen, polttavapintainen ja hehkuvapintainen. Suojaetäisyydet määräytyvät kyseisen luokituksen mukaan. Tulisijan valmistajan ohjeissa on tulisijakohtaisesti esitetty vaaditut suojaetäisyydet. Yleensä suojaetäisyyden tulee olla syttyvään rakenteeseen vähintään 230 mm siitä pinnasta, mitä savu tai tuli koskettaa ja materiaalina tulee käyttää palamattomia materiaaleja (ei lasivillapohjaisia tuotteita).

Tulisijan yhteensopivuus savuhormin kanssa on aina tarkistettava.

RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTOTURVALLISUUS

Hätäpoistuminen

Rakennuksessa jokaiselta poistumisalueelta tulee yleensä olla vähintään kaksi erillistä, tarkoituksenmukaisesti sijoitettua uloskäytävää. Pientalon toisesta kerroksesta, jonka parvekkeen lattia tai ikkunan alareuna on yli 3,5 metrin korkeudella maanpinnasta, pääsy turvaan varmistetaan aina kiinteillä tikkailla.

Varatienä käytettävä ikkuna varustetaan kiintopainikkeilla. Ikkunan vapaan aukon korkeus on vähintään 600 mm ja leveys 500 mm siten, että korkeuden ja leveyden summa on vähintään 1500 mm.

Tikkaat ja kulkusillat

Rakennuksen käyttö- ja huoltoturvallisuuden vaatimat talotikkaat asennetaan aina rakennukseen.

Kattotikkaat asennetaan aina, kun kattokaltevuus on jyrkempi kuin 1:8.

Pääsy ullakolle

Ullakolle tai sen erilliseen palotekniseen osaan tulee olla järjestetty pääsy, joko sisä- tai ulkokautta.

Palovaroitin (pelastuslaki 379/2011)

Huoneiston haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto varustetaan sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla, (joissa on akkuvarmennin) joka mahdollisimman aikaisin havaitsee alkavan tulipalon ja hälyttää asunnossa olevat.

Voimassaolevien määräysten mukaan jokaisessa kerroksessa tulee olla vähintään yksi palovaroitin. Lisäksi tulee olla varoitin jokaista alkavaa 60 m² kohden.

Nuohous

Lappeenrannassa kiinteistön omistajan on huolehdittava omistamansa tai hallinnassaan olevan rakennuksen nuohouksesta. Nuohouksen suorittajalla tulee olla nuohoojan ammattitutkinto.

Kiinteistön tulisijojen nuohous määräytyy käytettävän polttoaineen ja tulisijan mukaan. Pääsääntönä on, että kaikki ympäri vuoden käytössä olevat tulisijat nuohotaan vähintään kerran vuodessa ja vapaa-ajan asunnot kerran kolmessa vuodessa.

Suojaetäisyydet määräytyvät kyseisen luokituksen mukaan. Kts. oheinen taulukko.

Taulukko 1

Tulisijojen luokitus ja suojaetäisyydet

Tulisijan tai sen osan luokka	Keskim. lämpötila °C	Suojaetäisyys mm.			Esimerkkejä luokista
		Vaaka-suunnassa	Ylös-päin	Alas-päin	
Lämminpintainen	alle 80	50 ¹⁾	150	—	— 110 mm:n muuraus, joka ei rajoitu liekkeihin — eristämättömät nuohousluukut, jotka sijaitsevat sellaisessa paikassa, etteivät liekit voi niihin yltää (esim. yläpaloisen tulipesän alapuolella olevat luukut) (Kuva 4) — tuhkaluukut
Kuumapintainen	80—140	150	250	50	— 110 mm:n muuraus tulipesää rajaamassa — 55 mm:n muuraus, joka ei rajoitu liekkeihin — uunien ja takkojen laet — pienet lieskalevylliset suuluukut (leveys alle 300 mm) (Kuva 3) — leivinuunien suuluukut — nuohousluukut, jotka on eristetty vähintään 30 mm paksulla mineraalivillalla tai vastaavasti eristävällä tarvikkeella ja joihin liekit voivat joskus yltää (esim. leivinuunin yläosan luukut) (Kuva 4)
Polttavapintainen	140—350	500 ²⁾	600 ⁴⁾	250	— valurautaiset liesitasot — suuluukut yleensä (Kuva 3) — eristämättömät nuohousluukut, jotka sijaitsevat sellaisessa paikassa, että liekit voivat niihin yltää (Kuva 4)
Hehkuvapintainen	350—600	1000 ²⁾	1200 ³⁾	1000 ²⁾	— kiukaiden metalliset liittinhormit — kaikki sellaiset tulisijan osat, jotka kuumenevat punahehkuisiksi

1) Kohdassa 4.4 mainittu tulisijan erillinen muurattu kuori katsotaan kuuluvaksi suojaetäisyyteen. Palava-aineisen rakennusosan ja kuoren väliin on kuitenkin jätettävä 5—15 mm:n liikuntaauma.

2) Suojaetäisyyttä voidaan pienentää 50% yksinkertaista ja 75% kaksinkertaista kevyttä suojusta käytettäessä (kohta 2.3).

3) Suojaetäisyyttä voidaan pienentää 25% yksinkertaista ja 50% kaksinkertaista kevyttä suojusta käytettäessä (kohta 2.3).

4) Valurautaisten liesitasojen suojaetäisyys on 1000 mm.

5.5 TELE / TIETOLIIKENNE

Kaapeleiden sijaintitiedot toimittaa Geomatikk Finland Oy, verkkosivu: <https://verkkoselvitys.fi/fi/>

5.6 LIIKENNE, KATU JA PYSÄKÖINTI

Osoitenumerointi

Rakennuksen omistaja on velvollinen asettamaan kadulta tai kaavatieltä tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan valaistun osoitenumeron.

Pientaloalueilla osoitenumeron korkeus tulee olla vähintään 12 cm. Ja sen tulee erottua hyvin taustasta.

Suunnittelu

Vahvistetuista ja hyväksytyistä katusuunnitelmista saa tietoja Elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö -vastuualueelta, Villimiehenkatu 1, puh. 05 6161.

Katukorkeudet

Rakennusluvassa tarvitaan tiedot vahvistetuista katukorkeuksista tontin ja kadun rajalinjassa. Korkeudet ovat välttämättömiä esittää rakennusluvan asemapiirustuksessa. Ne ovat yhtenä perustana tontin ja sen rakennusten korkeuksien määrittelyssä kadun suunnasta tarkasteltuna. Maaomaisuuden hallinnasta on saatavana tonttikartan liitteenä olevat korkeudet. Tontin suunnittelijan tulee selvittää vahvistetut katukorkeudet Kadut ja ympäristö -vastuualueen suunnittelu ja rakennuttaminen -palveluyksiköltä.

Tonttiliittymä

Tonttiliittymän suunnittelussa on otettava huomioon, että liittymä ei tule liittymäkieltoalueelta risteysalueelle, suojatielle tai liikenteenjakkajan kohdalle. Lisäksi tonttiliittymästä tulee olla hyvä kulkuyhteys ja näkyvyys kadulle. Liittymän kaltevuus saa olla enintään 1:8 (12,5 %).

Omakotitontilla sallitaan yksi ajoneuvon tonttiliittymä (kuva ohjeellisesta tonttiliittymästä liitteenä). Rakennukseen tulevien ovien aukeaminen ja portaiden sijoittelu tulee suunnitella tontin puolelle. Postilaatikon sijainti tulee osoittaa myös tontin puolelle, elleivät kaupunki ja postilaitos sovi erikseen alueen ryhmäpostilaatikoista.

Huoltoajo

Tonttiliittymän leveys tulee mitoittaa kuorma-autolla (myös jäteautolla) ajoa varten enintään 5 m.

Kadun viherkaista

Katualueeseen kuuluva viherkaista rakennetaan kadun yleisilmeen parantamiseksi sekä talvikauden lumitilaksi. Sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman lupaa on kielletty.

Tontin reunan istutukset

Tontin rajan läheisyyteen tontin puolelle tulevissa istutuksissa (esim. pensaita) on otettava huomioon istutuksen kasvutila korkeusasemineen. Myös säilytettävät puut tulee esittää asemapiirustuksessa, jotta jo hyvissä ajoin nämä tulevat otettaviksi huomioon tontin rakennusten ja tontilla tarvittavien kulku- ja pysäköintitilojen suunnittelussa.

Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikat tulee esittää tontin puolelle asemapiirroksessa. Pysäköintipaikkojen määrän tulee olla vähintään asemakaavamääräysten mukainen, kuitenkin omakotitontilla vähintään 2 autopaikkaa. Lisäksi pysäköintipaikkoja mitoittaessa tulee huomioida tontin nähtävissä oleva tarve ja myös välttämättömät vieraspaikat. Sähkölämmityksellä varustetut paikat on osoitettava erikseen.

Autotallin tai -katoksen edessä tulee olla vähintään henkilöauton mittainen tila tontin puolella, mieluummin 5 m, jotta autot eivät jää ajoradalle, pyörätielle tai jalkakäytävälle estämään niiden liikennettä ja kunnossapitoa.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti on kuorma-autojen, suurien työkoneiden sekä kookkaiden veneiden säilyttäminen omakotitontilla kielletty. Katujen rakentaminen kuuluu yhteiskunnalle, mutta kaikkien kulkuneuvojen säilytys ja pysäköinti on tontinhaltijan hoidettava muualla kuin katualueella.

Kadun kaivulupa ja kadun tilapäinen kaventaminen

Kadun kaivua ja kadun tilapäistä kaventamista varten tulee hakea lupa Elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö –vastuualueelta.

Rakentaminen

Tontin rakentamisessa tulee korkeuksien osalta noudattaa vahvistetussa katusuunnitelmassa esitettyjä korkeuksia, jotka tulee merkitä myös rakennuslupahakemuksen liitteenä olevaan asemapiirrookseen. Pihan rakentamisessa on varmistettava katurajan korkeus esim. vaaitsemalla (korkeus tonttikartan liitteestä, vahvistetusta katusuunnitelmasta). Katu jää yleensä aluksi sorapintaisena alustavasti liikennöitävään kuntoon, jolloin siitä puuttuvat murske ja päällystekerros. Tontin pihaa katurajassa rakennettaessa pitää edellä mainitut seikat ottaa huomioon, koska katu alustavassa kunnossa ei vastaa valmiin kadun korkeutta vaan on pääsääntöisesti alempana lopullista korkeutta.

Tontille johtavan ajotien rakentaminen ajoradan reunasta (suunnitellusta reunakivestä lähtien) kuuluu tontinhaltijan rakentamisveloitteeseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Tontin rajan ja ajoradan välisen alueen eli ns. viherkaistan päällystäminen / muu rakentaminen ei ole sallittua.

Kadun kunnossa - ja puhtaanapito

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) 4 §:n (569/1982; 547/2005) mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Tontinomistajan velvollisuutena on kuitenkin pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää, sekä huolehtia liukkauden torjunnasta jalkakäytävällä.

5.7 MAASEUTUALUEEN TIELIITTYMÄT

Yleiseen tiehen liittyminen ei saa vaarantaa yleisen tien liikenneturvallisuutta eikä huonontaa liikenteen sujuvuutta. Yksityiseltä tieltä tulevan pitää nähdä riittävän pitkälle yleisen tien suunnassa, jotta liittyminen on turvallista. Vastaavasti liittymän tulee näkyä hyvin yleiselle tielle niin, ettei liittyminen tai jarruttaminen ennen liittymää ole yllätys yleisen tien käyttäjälle. Liittymäpaikkaa valittaessa tulisi varmistaa liittymän toimivuus kaikilla keleillä ja välttää huonoista näkemistä johtuvia turvallisuusriskejä. Riskitekijöitä ovat mm. mäenharjanteet, pienisäteiset sisäkaarteet, kiinteät näkemäesteet ja jyrkät alamäet.

Biojätteiden lajittelu koskee kaikkia jätteitä tuottavia kiinteistöjä; kiinteistön tulee joko liittyä järjestettyyn jätteenkuljetukseen tai kompostoida biojätteet kiinteistöllä.

Kiinteistöt kaava- sekä maaseutualueella

Etelä-Karjalan Jätehuolto Oy (myöh. Jäteyhtiö) on keskitetysti kilpailuttanut Lappeenrannan asukkaiden jätteenkuljetukset ja kilpailutuksen voittaneet kuljetusurakoitsijat hoitavat jätteenkuljetukset alueittain. Kiinteistö voi sopia kuivajätteen tyhjennysvälin Jäteyhtiön kanssa aina kahdeksan viikon tyhjennysväliin saakka. Tätä pidempiin tyhjennysväleihin haetaan lupaa Etelä-Karjalan jätehuoltoviranomaiselta (puh. 020 617 4323). Biojätteen osalta tyhjennysväli on kesäkuukausina 1-2 viikkoa ja välillä loka-huhtikuu 2-4 viikkoa. Pidemmällä tyhjennysväleillä tulee käyttää kuiviketta. On mahdollista tilata biojäteastian tyhjennys ainoastaan talviajaksi ja kompostoida biojätteet kesäisin. Lähikiinteistöt voivat hankkia myös yhteisiä jäteastioita ja kompostoreita. Enintään viiden kiinteistön kimpista riittää ilmoitus Jäteyhtiölle; muissa tapauksissa haetaan lupaa Etelä-Karjalan jätehuoltoviranomaiselta. Kimpassa tulee olla nimetty kimpvaisäntä.

Jätehuollon rakenteet

Keittiössä tulee varautua erottelemaan ainakin biojäte ja kuivajäte. Myös muoville, paperille, kartongille, lasille, metallille ja vaarallisille jätteille (ongelmajätteille) jne. on hyvä varata säilytystilaa sisällä. Ulkona kiinteistökohtaisessa keräyksessä tulee olla kuivajäteastia sekä biojäteastia tai kompostori. Jäteastiat tulee sijoittaa tonttiliittymään enintään 10 metrin etäisyydelle tyhjennyksen suorittavan auton kulkureitin keskeltä. Jäteastioiden tulee olla konekuormattavia ja niiden tulee sijaita vähintään 8 metrin etäisyydellä parvekkeista ja ikkunoista tai palo-osastoitava EI30 rakenteella. Omakotitaloissa suositellaan erillisen jätekatoksen / -aitauksen rakentamista. Jos tällainen rakennetaan, tulee se esittää rakennusluvan yhteydessä.

Hyötyjätteet

Kaupungin hyötyjätteiden ja vaarallisen jätteen vastaanottopisteet on esitetty kaupungin internetsivuilla. Jätelajit, joille on järjestetty vastaanottopisteet, tulee toimittaa keräyspisteisiin.

Kompostoiminen ja jätteiden polttaminen

Kompostoisesta tehdään kirjallinen ilmoitus (lomake) ympäristötoimeen. Elintarvikepitoisen biojätteen ympärivuotinen kompostoiminen kiinteistöllä tulee tehdä aina lämpöeristetyssä kompostorissa. Sekä taa-jama- että haja-asutusalueella voidaan pelkästään kesäaikana (esim. kesämökkit) tehtävä kompostointi suorittaa myös lämpöeristämättömässä kompostorissa.

Kompostorin rakenne tulee olla sellainen (kansi, pohja ja seinät), etteivät haittaeläimet kuten hiiret ja rotat pääse sinne. Kompostorin sijoittamisessa tulee huomioida, ettei sitä sijoiteta 5 m lähemmäs kiinteistön rajasta ilman naapurin lupaa ja eikä 15 m lähemmäs kaivoa. Puutarhajätteen (lehdet, risut, ruoho) kompostoiminen ei vaadi erillistä kompostoria, mutta kehikko on suositeltava.

Puutarhajätteen polttaminen kaava-alueella on kokonaan kiellettyä. Haja-asutusalueella esim. kuivien risujen polttaminen tulee suorittaa siten, ettei lähiympäristölle aiheudu savuhaittoja eikä palovaaraa. Kiinteissä tulisijoissa saa polttaa pääpolttoaineen joukossa vain pieniä määriä polttokelpoisia jätteitä lämmityksen yhteydessä. Esim. paine- ja pintakäsittelyn puutavaran tai kostean materiaalin polttaminen on kielletty. Muovin polttoa pienkiinteistöissä tulee välttää.

Rakentamisen aikainen jätehuolto

Rakentamisen aikana tulee lajitella rakennusjätteet mahdollisimman tarkasti ja ohjata ne hyötykäyttöön. Rakennusjätteitä ei saa haudata maahan. Betoni- ja tiilijätteen hyödyntäminen esim. kantavana kerroksena tontilla tarvitsee aina luvan ympäristösuojeluviranomaiselta.

Rantojen ruoppaaminen vaatii ilmoituksen ympäristötoimeen ja Kaakkois-Suomen ELY-keskukseen. Ruoppaukset tulisi ajoittaa 15.9 - 30.4 väliselle ajalle.

Rakennustyömaalla tulee pyrkiä noudattamaan siisteyttä ja välttää aikaisin aamuun ja myöhään iltaan sijoittuvia kovaäänisiä rakennusvaiheita.

5.9 LIITTYMIS- YM. MAKSUT

Rakennukseen liittyvistä maksuista, luvista ja liittymistä (verkotot, kaapelit, tontin ajoliittymät yms.) tulee erilliset laskut maksettaviksi. Kokonaispinta-alaltaan n. 200 m² ja tilavuudeltaan n. 500 m³ olevassa pientalossa maksut ovat arviolta suuruusluokaltaan seuraavia:

- | | |
|--|--------|
| • Kiinteistönmuodostamismaksu (omakotitontti) | 1000 € |
| • Rakennuslupa + rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus | 2200 € |
| • vesi ja viemäri | 4176 € |
| • Kaukolämpö (keskimäärin) | 2600 € |
| • Maakaasu (keskimäärin) | 2500 € |

Kaava-alueella:

- Sähköliittymä hinnoitellaan voimassa olevan hinnaston mukaan. Hinnasto löytyy asiakaspalvelusta ja www.lappeenrannanenergia.fi sivuilta. Vahvistettuun taksaan ei sisälly ALV:a.
- Puhelinliittymä
- Kaapeli TV
- Valokuituverkko

Vahvistettuun taksaan perustuvat maksut eivät sisällä ALV:tä.

Lisäksi tulee kuluja postilaatikon, jätehuollon yms. osalta, jotka täsmentyvät suunnitelmien valmistuttua.

Maksut on määritelty vuoden 2019 alun mukaisesti. Taksoja tarkistetaan määräajoin.

6 RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Lappeenrannan rakennusvalvonnasta on voinut hakea rakennuslupia internetin kautta sähköisenä e-rakennuslupana kesästä 2013 alkaen. Rakennuslupa tulee **ensisijaisesti** laittaa vireille e-rakennusluvan kautta. Linkki sivustolle löytyy kaupungin kotisivuilta.

Paperisena jätetty lupahakemus joudutaan muuttamaan sähköiseen muotoon, että hakemus voidaan käsitellä. Tästä peritään erillinen taksan mukainen maksu ja valmisteluun lähtö voi viivästyä.

6.1 LUPAHAKEMUS JA LIITTEET

E-rakennusluvan kautta haettuun hakemukseen on skannattava liitteeksi rakennusluvan liiteasiakirjat ja pääpiirustukset sähköisiksi liitteiksi. Pääpiirustukset on toimitettava myös 2 sarjana (arkistoitavaksi ja hakijalle päätöksen mukana) ja muut liiteasiakirjat yhtenä kappaleena rakennusvalvontaan paperisina alla olevan listan mukaisesti.

Sähköisen hakemuksen liiteasiakirjat:

R= toimitetaan myös paperisena rakennusvalvontaan,

- valtakirja muilta kiinteistön haltijoilta R
- pääsuunnittelijan suostumus ja tarkistuslista R

Suunnitelmat, 2 sarjaa R

- asemapiirros (mittakaava 1/200, haja-asutusalueella 1/500), pohjapiirroksiset, leikkaukset, julkisivut (mittakaava 1/50 tai 1/100)
- Rakennuspaikan hallintaa osoittava asiakirja, varaamissopimus, vuokrasopimus / vuokraoikeuden siirto, kauppakirja. Voimassa olevaa lainhuutoa ei tarvitse liittää.
- Kartta- ja muut lähtötietoasiakirjat rakennuslupaa varten ns. rakentajapaketti, asiakirjat voi tilata asiakaspalvelukeskus Winkistä. (asemakaava-alueella uudiskohteissa)
- Naapureiden kuuleminen, e-luvasta saatavalla naapurinkuulemislomake / yhdessä asemapiirustuksessa R
- Rakennushankeilmoitukset RH 1, täytetään sähköisesti hakemuksessa
- Julkisivujen värityssuunnitelma, 2 kpl
- Liittymälupa uusista tieliittymistä (kts. kohta 7.7)
- Suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös lainvoimaisuuksineen, mikäli on vaadittu ennen rakennusluvan hakemista R
- Energiaselvitys liitteineen
- Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista (erillinen selvitys, suunnittelijan allekirjoittama)
- Selvitys jätevesien käsittelystä (vesilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle sijoittuvat rakennuskohteet) R
- Selvitys kosteudenhallinnasta R

Paperihakemuksen liiteasiakirjat:

- Lupahakemus, (2 kpl paperisia)
lupahakemuksen allekirjoittaa luvan hakijat tai valtakirjalla muu henkilö
- pääsuunnittelijan suostumus ja tarkistuslista 1 kpl

- Suunnitelmat, 2 sarjaa (seläkkeillä)
- asemapiirros (mittakaava 1/200, haja-asutusalueella 1/500), pohjapiirroksiset, leikkaukset, julkisivut (mittakaava 1/50 tai 1/100)
- Rakennuspaikan hallintaa osoittava asiakirja, 1 kpl varaamissopimus, vuokrasopimus / vuokraoikeuden siirto, kauppakirja. Voimassa olevaa lainhuutoa ei tarvitse liittää.
- Kartta- ja muut lähtötietoasiakirjat rakennuslupaa varten ns. rakentajapaketti, asiakirjat voi tilata asiakaspalvelukeskus Winkistä. (asemakaava-alueella uudiskohteissa)
- Naapureiden kuuleminen, asiakirja / yhdessä asemapiirustuksessa
- Rakennushankeilmoitukset RH 1, 1 kpl jokaisesta rakennuksesta
- Julkisivujen värityssuunnitelma, 2 kpl
- (Ympäristökartta (kopio peruskartasta, tilakartta) asemakaava-alueen ulkopuolella)
- Liittymälupa uusista tieliittymistä (kts. kohta 7.7)
- Suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös lainvoimaisuuksineen, mikäli on vaadittu ennen rakennusluvan hakemista
- Energiaselvitys liitteineen
- Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista (erillinen selvitys, suunnittelijan allekirjoittama)
- Selvitys jätevesien käsittelystä (vesilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle sijoittuvat rakennuskohteet)
- Selvitys kosteudenhallinnasta

6.2 SUUNNITELMAT

Rakennuslupapiirustuksina käytetään ns. pääpiirustuksia. Normaalisti tähän piirrossarjaan kuuluvat asemapiirros (1:200 tai haja-asutusalueella 1:500), pohjat, leikkaukset ja julkisivut (1:50 tai 1:100 riippuen rakennuksesta). Piirustuksien tulee täyttää Suomen Rakentamismääräyskokoelman vaatimukset ja niiden tulee olla arkistointikuvauksekelpoiset. Eryistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että asemapiirros esitetään riittävän laajalta alueelta ja että tontin ja lähiympäristön korkeusasemat selviävät piirustuksesta. (Pääsuunnittelijan tarkistuslista)

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 120 e-d §). Rakennusvalvontaviranomainen toteaa lupaharkinnassaan suunnittelutehtävän vaativuuden suhteessa rakennushankkeen ominaisuuksiin ja ympäristön asettamiin vaatimuksiin ja arvioi ko. suunnittelijan kelpoisuuden. Pää- ja rakennussuunnittelija ilmoitetaan rakennuslupahakemuksessa.

6.3 NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioidaan ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan rajanaapuria (myös pisteellä olevaa) tai suoraan kadun / tie toisella puolella vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Vireille tulosta ilmoittaminen naapurille on lupakäsittelyyn liittyvä muotovaatimus ja sen laimin lyöminen voi johtaa lupapäätöksen kumoamisen.

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta ilmoittaminen naapurille viranomaisen tai hakijan toimesta

Kuulemisen tapoja on periaatteessa kolmenlaisia:

1. Lupahakemuksen käsittelyn jouduttamiseksi suositellaan hakijaa itse huolehtimaan naapurien kuulemisesta. Tämä tapahtuu esittelemällä naapureille rakennussuunnitelmat ja pyytämällä heiltä allekirjoitukset pääsääntöisesti yhteen piirustussarjan asemapiirroksen tai joskus voidaan käyttää myös erillistä lomaketta (saatavilla rakennusvalvonnasta).
2. Erikoistapauksessa kuuleminen voidaan suorittaa myös lehti-ilmoituksella hakijan kustannuksella.
3. Naapurin kuulemisen voi myös suorittaa rakennusvalvontaviranomainen kirjeitse.

Mikäli hankkeessa poiketaan asemakaavasta tai muusta rakentamiseen liittyvästä määräyksestä, tulee siltä naapurilta jota poikkeaminen koskee, saada kirjallinen kuuleminen/suostumus. Rakennusvalvonta arvioi lupaharkinnassa, haittaako haettu poikkeaminen naapurua.

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tiedottaminen rakennuspaikalla

Yleensä silloin, kun vireille tulosta on tarpeen ilmoittaa naapurille, on vireilläolosta tiedotettava myös rakennuspaikalla. Tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Normaalisti tämä tapahtuu siten, että lupahakemuksen jättövaiheessa rakennuspaikalle asetetaan kyltti, jossa on kerrottu rakennushankeen käyttötarkoitus ja laajuustiedot sekä luvan hakijan yhteystiedot. Hyvän tavan mukaista on käydä tervehtimässä tulevia naapureita ja kertoa heille kyseisestä hankkeesta. Tällä tavalla luodaan hyvä perusta sille, että naapuruussuhteet ovat jatkossakin hyvät.

Rakennuspaikalla toimitettava katselmus

Rakennuspaikalla on joskus tarvittaessa suoritettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on rakennusvalvontaviranomaisen annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille. Katselmustilaisuuden jälkeen on naapureilla sovittussa ajassa (esim. 7 päivää) mahdollisuus täydentää lausumiansa kirjallisesti.

6.4 LAUSUNNOT

Rakennusvalvontaviranomainen hankkii lupavalmistelun aikana lupaan tarvittavat eri viranomaislausunnot.

Vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimusten osalta teitä palvelee Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n asiakaspalvelu, Simolantie 18, puh. 020 690 505. www.lappeenrannanenergia.fi

Uusi tieliittymä kaava-alueen ulkopuolella (kts. kohta 5.7).

6.5 ENERGIASELVITYS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 § 117g.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013).

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta 1048/2017.

Ympäristöministeriön asetus 1010/2017 uuden rakennuksen energiatehokkuus.

Uudisrakennuslupaa hakiessa tulee lupahakemukseen liittää rakennuksen energiaselvitys. Sen sisältämän energiatodistuksen allekirjoittaa pätevätyt energiaselvityksen laatija. Hänellä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n antama suunnittelijan todistustunnus. Löytyy Energiatodistuksen etusivulta.

Laajennushankkeissa lupahakemukseen liitetään myös laajennusosasta energiaselvitys, mutta siihen ei tarvitse sisällyttää energiatodistusta.

Energiaselvitys sisältää seuraavat selvitykset:

- rakennuksen kokonaisenergiakulutus ja E-luku
- energialaskennanlähtötiedot ja tulokset
- rakennuksen lämpöhäviöiden määräysten mukaisuus I. taseuslaskelma
- rakennuksen lämmitystehon mitoitustilanteessa
- rakennuksen energiatodistus (ns. sininen lomake)

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on muutosten osalta varmennettava energiaselvitykseen sisältyvä energiatodistus.

Selvityksen energiatodistus on voimassa pientalojen ja enintään 6 asunnon rivitalojen tai rakennusryhmän osalta 10 vuotta. Rakennuksen energiatodistus sisällytetään rakennuslupa-asiakirjoihin ja arkistoidaan rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon.

Energiaselvitys on laskennallinen ja perustuu rakennuksen ominaisuustietoihin.

Ostoenergiamuotojen kertoimet Ympäristöministeriön v. 2018 asetuksessa:

Fossiiliset	1
Sähkö	1,2
Kaukolämpö	0,5
Kaukojäähdytys	0,28
Uusiutuvat	0,5

E-luku = rakennukseen ostettu energia x energiamuodon kerroin

6.6 MUUT RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT

Kohteesta riippuen lupa-asiakirjoihin voi liittyä muitakin lausuntoja ja selvityksiä.

6.7 LUPAKÄSITTELY

Hanketta koskevat suunnitelmat käydään läpi keskiviikkoisin katselmustyöryhmän kokouksessa. Hankkeista pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot sähköisen menettelyn kautta ja kokouksessa havaitut puutteet ilmoitetaan korjausta varten hakemuksessa ilmoitetulle henkilölle. **Puute hakemuksessa voi estää lausunnon saantia.**

Kun tarvittavat korjaukset on tehty ja tarvittavat lupaan liittyvät lausunnot ja selvitykset on esitetty, tehdään varsinainen rakennuslupapäätös. Lupapäätös on lainvoimainen 14 vrk kuluttua julkipanopäivästä, ellei päätöksestä esitetä oikaisuvaatimusta rakennuslupajaostolle.

Lupakäsittelyaika on keskimäärin neljä viikkoa hakemuksen jättämisestä, **jos kaikki hakemukseen liittyvät asiakirjat ovat kunnossa.**

6.8 RAKENNUSLUPAPÄÄTÖS

Lupapäätös sisältää varsinaisen päätöksen, asetetut ehdot, hyväksytyt suunnitelmat sekä päätöksestä perittävän taksan mukaisen laskun. Lupapäätös asiakirjoihin toimitetaan hakijalle postitse.

Rakennustyö on aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä ja saatettava valmiiksi viiden vuoden kuluttua luvan myöntämisestä.

Rakennuksen paikan merkitseminen, kts. kohta 8.2.

6.9 LUVAN LAINVOIMAISUUS

Oikaisuvaatimusosoitus

Virkamiespäätöksiä koskeva oikaisuvaatimusaika on 14 pv päätöksen julkipanosta laskien (päivämäärä ei ole sama kuin lupapäätöspäivä). Oikaisuvaatimus osoitetaan rakennuslupajaostolle. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä ainoastaan tontin tai rakennuspaikan rajanaapurit. Rakennuslupajaoston päätöksestä on edelleen mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen, valitusajaksi hallinto-oikeudelle on 30 pv julkipanopäivästä.

Aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaistumista

Mikäli rakennustyöt halutaan aloittaa ennen lupapäätöksen lainvoimaistumista, tulee hakijan toimittaa lupahakemuksen liitteeksi hyväksyttävä vakuus/sitoumus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Hakijan tulee myös esittää perusteltu syy aloittamisoikeuden tarpeelle. Perustuksien rakentamisen osalta vakuudeksi on mahdollista hyväksyä sitoumus, jossa hakijasta riippumaton henkilö sitoutuu palauttamaan rakennuspaikan alkuperäiseen kuntoon, mikäli lupapäätös ei saavuta lainvoimaa. Perustuksien rakentamista seuraavien työvaiheiden toteuttamiseksi hakijan tulee asettaa euromääräinen vakuus, jonka suuruudesta päättää rakennustarkastaja.

Aloittamisoikeus vakuutta vastaan voidaan myöntää myös erillään varsinaisesta lupapäätöksestä. Tällöin asiaa koskeva erillinen hakemus tulee toimittaa rakennusvalvontaan viimeistään 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä. Myös tällöin kyseessä on valituskelpoinen päätös.

7. RAKENNUSTÖIDEN VALMISTELU

7.1 ERITYISSUUNNITELMA

Erityissuunnitelmat toimitetaan sähköisen e-palvelimen kautta tai sähköpostilla ennen kyseisen rakennusvaiheen toteuttamista ja lopuksi ennen rakennuksen käyttöönottoa yhtenä paperisarjana suunnittelijan ja pääsuunnittelijan allekirjoittamina.

Erityissuunnitelmia ovat esimerkiksi:

- Pohjatutkimus ja pohjarakennussuunnitelma / lausunto (tarvittaessa)
- Kosteudenhallintasuunnitelma (aloituskokoukseen)
- Rakennesuunnitelmat (valmistalojen perustussuunnitelmat ovat ohjeellisia ja niiltä osin tulee vastaavan rakennesuunnittelijan tarkistaa toteutusta vastaavat suunnitelmat tai laatia ne erikseen rakennuspaikan olosuhteiden mukaisiksi)
- Rakenteiden lujuudet (kantavien rakenteiden mitoitus, rakennuksen kokonaisvakavuuden tarkistaminen)
- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- Vesi- ja viemärijohtosuunnitelmat
- Sähkösuunnitelmat (ei toimiteta rakennusvalvontaan)
- Piha- ja istutussuunnitelma

7.2 VASTUUHENKILÖIDEN NIMEÄMINEN

Vastaavan työnjohtajan tulee olla vähintään rakennusteknikon (rakennusmestari) tai sitä ylemmän rakennusalan tutkinnon suorittanut henkilö. Vastaavan työnjohtajan hyväksymistä haetaan kirjallisesti rakennusvalvonnasta erillisellä lomakkeella. Lomake löytyy osoitteesta:

<https://www.lappeenranta.fi/fi/Asiointi-ja-yhteystiedot/Lomakkeet/Rakentaminen>

Kiinteistöjen vesi- ja viemäriasennuksista vastaavan henkilön (Kvv-työnjohtaja) hyväksymistä haetaan kirjallisesti ennen ko. töiden aloitusta rakennusvalvonnasta (lomake: katso ed.).

Rakennuksen ilmanvaihtoasennuksista vastaavan henkilön (IV-työnjohtaja) hyväksymistä haetaan kirjallisesti ennen ko. töiden aloitusta rakennusvalvonnasta (lomake: katso ed.).

Hakijalla tulee olla riittävä kokemus vastaavista tehtävistä. Hyväksyntä on aina hanke- ja henkilökohtainen.

7.3 SOPIMUKSET

Rakennusvalvonta suosittelee kirjallisten sopimusten tekemistä kaikkien suunnitteluun taikka toteutukseen liittyvien osapuolien kanssa.

Sopimuslomakkeita julkaisee Rakennustietosäätiö ja niitä on saatavilla mm. Rakennustieto-kirjakaupan nettikaupasta.

8 RAKENTAMINEN

8.1 YLEISTÄ

Rakennuslupapäätöksessä on määrätty katselmukset, jotka luvan hakijan/vastaavan työjohtajan tulee pyytää rakennusvalvonnalta. Rakennusvalvonnan suorittama valvonta kohdistuu vain tiettyihin rakentamisen vaiheisiin, eikä sillä voida korvata vastaavan työjohtajan ja urakointikohteessa mahdollisesti valitun rakennustyön valvojan suorittamaa työmaavalvontaa.

Asiantuntevan työmaavalvonnan järjestämisvelvollisuus on rakennushankkeeseen ryhtyvällä.

8.2 SIJAINNIN MERKINTÄ

Rakennuksen paikan merkitseminen

Rakennusluvan asemapiirustuksen mukainen rakennuksen sijainti pitää merkitä tontille tai rakennuspaikalle kiinteistöinsinöörin toimenpiteenä jos se on rakennusluvan ehdoissa mainittu. Merkintä tilataan Elinvoiman ja kaupunkikehityksen Maaomaisuuden hallinta maastomittausyksikön työjohtolta mittausinsinööriltä p. 040 5117827.

Myös tehtäessä tontin rajalle aittaa, noudatetaan soveltuvin osin mitä edellä on sanottu. (erillinen laskutus).

Rakennusluvan yhteydessä laskutetaan myös rakennuksen paikan merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta perittävä taksan mukainen maksu.

Sijaintikatselmus

Kun rakennuksen perustustyö ja jalusta / sokkeli tai sitä vastaava rakennusvaihe on valmis, tarkastetaan kiinteistöinsinöörin toimenpiteenä rakennuksen sijainti ja sen korkeusasema. Toimenpide tulee tilata sokkelin tai vastaavan rakennusvaiheen valmistuttua Elinvoiman ja kaupunkikehityksen Maaomaisuuden hallinnasta, maastomittausyksikön työnjohdolta p. 040 5117827.

8.3 ALOITUSKOKOUS

Aloituskokouksen tarve määritetään rakennusluvassa. Aloituskokouksen järjestäminen kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se tulee järjestää ennen rakennustöiden aloitusta. Kokouksen tavoitteena on käydä läpi rakennushankkeen toteutukseen liittyvät asiat ja suoritettavat laadunvalvontatoimenpiteet. Kokoukseen osallistuvat vähintään luvan hakija, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja ja rakennusvalvontaviranomainen. Joissakin kohteissa on pelastusviranomaisen läsnäolo tarpeen. Kokouspöytäkirjaan kirjataan mm. suunnittelijat, toteutusorganisaatio, luvan ehdot, suoritettava laadunvalvontatapa. Rakennusvalvonnalla on käytössä aloituskokouslomake.

Ennen kunkin työvaiheen alkua tulee rakennusvalvontaan toimittaa lupapäätöksessä määrätyt erikoissuunnitelmat ja selvitykset suunnittelijoiden allekirjoittamina sekä pääsuunnittelijan tarkastamana e-palvelimen kautta, sähköpostilla tai paperisarjana.

8.4 RAKENNUSVAIHEIDEN KATSELMUKSET

Pohjakatselmus

Suoritetaan kun pohjamaan laatu ja perustamistapa on tiedossa ja rakennuksen nurkkapisteet ja korkeusasema on merkitty rakennuspaikalle. Lupapäätös voi edellyttää, että rakennustöitä ei voi jatkaa ennen kuin pohjakatselmuksessa on tarkistettu ja vahvistettu rakennuksen korkeusasema.

Jätevedet

Haja-asutusalueella ulkopuolisen jätevesijärjestelmän asennuksen tarkastaa kvv-työnjohtaja ennen putkiston peittämistä ja laatii tarkastusasiakirjan.

Rakennekatselmus

Rakennusvalvonta tarkastaa kantavat rakenteet ennen niiden peittämistä. Rakennesuunnitelmat tulee olla toimitettuna rakennusvalvontaan ennen työvaiheen aloitusta.

Hormikatselmus

Rakennusvalvonta tarkastaa savuhormirakenteet ennen niiden peittämistä. Tyyppihyväksytyjen hormien tarkastamisesta sovitaan aloituskokouksessa.

Vesi- ja viemärlaitteet

Kvv- työnjohtaja suorittaa käyttövesijärjestelmän asennustyön edellyttämän painekokeen ja laatii siitä tarkastuspöytäkirjan, joka toimitetaan lopputarkastuksen yhteydessä rakennusvalvontaan lupa-asiakirjojen liitteeksi. Vastaava työnjohtaja on vastuussa siitä, että painekoe suoritetaan.

Kaukolämpö / maakaasu

Kvv- työnjohtaja huolehtii kaukolämpö- ja maakaasulaitteiden tarkastuttamisesta.

Öljylämmitysjärjestelmä

Asennusoikeuden omistaja pyytää paloviranomaisen katsastuksen laitokselle. (Koekäyttöaika 14 pv).

Sähköasennukset

Asennusliike suorittaa sähköasennusten osalta omavarmennustarkastuksen. Rakennusvalvontaan toimitetaan kyseinen omavarmennustodistus käyttöönoton yhteydessä.

Muut katselmukset

Muista viranomaiskatselmuksista sovitaan erikseen aloituskokouksessa. Näistä esimerkkinä ovat esim. raudotteisiin, radonpoistoputkistoihin, maalämpö- ja ilmalämpöpumppuihin ja aurinkokeräimiin ja -paneeleihin liittyvät katselmukset.

8.5 LOPPUKATSELMUS TAI OSITTAINEN LOPPUKATSELMUS

Käyttöönoton edellytykset

Katselmusta on pyydettävä rakennusvalvonnasta, ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön. Käyttöönottokatselmus tulee olla suoritettu ennen väestörekisteriin ilmoitettavaa osoitteenmuutosta. Rakennustyön käyttöönoton edellytyksenä on rakennuslupa-merkittyjen ehtojen täyttyminen vähintään siltä osin kuin asumisen käyttöturvallisuus vaatii.

Loppukatselmus suoritetaan sen jälkeen kun lupapäätöksessä määrätyt edeltävät katselmukset on suoritettu ja muut luvan ehdot täytetty.

Mikäli rakennusluvan ehtoihin sisältyy kiinteistöön liittyviä rasitteita, on niiden perustamista haettava ennen käyttöönotto-, osittaista - tai loppukatselmusta. Tietoja rakennusrasitteen perustamisesta saa rakennusvalvonnasta ja kiinteistörasitteen perustamisesta asemakaava-alueilla Lappeenrannan kaupungin Maaomaisuuden hallinnasta ja haja-asutusalueilla Maanmittauslaitokselta.

8.6 TARKASTUSASIAKIRJA

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää vastuuhenkilöiden velvollisuudeksi pitää työn aikana erityistä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirja tai sen yhteenvedo toimitetaan rakennusvalvontaan ja arkistoidaan rakennusvalvon-

nan arkistoon lopputarkastuspöytäkirjan liitteenä. Sen tarkoituksena on varmistaa kohteen eri rakenteiden suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukainen toteutus.

Rakennuksen pääsuunnittelija ja energiatodistuksen laatija (pätevyysvaatimus) tarkistaa rakennuksen lupavaiheen energiatodistuksen suunnitelmanmukaisuuden ja energiatodistuksen laatija varmentaa muutokset todistukseen allekirjoituksellaan.

Tarkastusasiakirjana voi toimia erillinen tarkastuslista, työmaapäiväkirja, tai rakennusalan kirjakaupoista saatava erillinen pientalotyömaalle tarkoitettu valvonta ja tarkastuskirja.

Lappeenrannan rakennusvalvonnalla on käytössä tarkastusasiakirjalomakkeet eri työnjohtajille. Tarkastusasiakirjat voi täyttää myös sähköisen palvelimen kautta.

8.7 KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää myös pientaloissa erillisen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimista rakennukseen. Ohjeen tarkoituksena on, että rakennusta käytetään ja huolletaan oikein, ja että myös tuleville omistajille jää dokumentti miten ko. rakennus on rakennettu ja miten sitä tulee huoltaa elinns. tuotekansio, kertoo mistä rakennus on tehty ”salaojasorasta piipun hatuun”. Erityisen suuri painoarvon ohje saa omistajavaihdoksen yhteydessä. Tuotekansio voi olla myös sähköisessä muodossa.

Tuotekansion / ohjeen tulisi sisältää vähintään seuraavat tiedot:

- rakennuksen kaikki suunnitelmat työnaikaiset muutokset huomioiden
- suoritettut tarkastukset
- koneiden- ja laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet sekä takuuajat
- pintamateriaalien värikoodit ja kauppanimikkeet
- piiloon jäävien materiaalien laatu ja kauppanimikkeet (esim. vesieristeistä)
- yleisimmät vuosittaiset tarkastukset ja huoltotoimenpiteet
- rakentaja- ja toimittajatiedot
- tärkeimmät vuosittaiset huoltotoimenpiteet

8.8 RAKENNUSTYÖN MUU DOKUMENTOINTI

Kartoita piiloon jäävät rakenteet ja merkitse ne piirustuksiin mahdollista myöhempää tarvetta varten

- jäte- ja sadevesiviemärit
- vesijohdot
- kaukolämpökanaalit
- maalämpöputkisto
- sähkö- ja valokuitukaapelit yms.
- lattialämmitysputkien sijoitus lattiarakenteessa
- radonpoistoputkisto.

Rakennusvalvonta suosittelee lisäksi kaikkien rakennusvaiheiden valokuvauksesta, etenkin piiloon jäävien rakenteiden. Valokuvista on aiheellista ottaa myös paperitulosteet.

Säilytä (tuotekansiossa) pysyvästi rakennuslupapäätös, energiaselvitys liitteineen sekä edellä mainitut dokumentit, sillä tarvitset niitä mm. silloin, jos rakennus vaihtaa omistajaa.

Kiinteistöä ja rakennuksia koskevat asiakirjat tulisi säilyttää kiinteistöllä.

9 PIENTALORAKENTAMISEN OPPAAN YHTEYSTIEDOT

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

RAKENNUSVALVONTA, kaupungintalo, 2. krs.

Salminen Päivi rakennustarkastaja 040 5963883

Lupa-asiat:

Jukkara Virpi tarkastusinsinööri 040 4805842
(entisen Joutsenon alue)

Rapi Tapio tarkastusinsinööri 0400 752990
(entisen Lappeenrannan läntinen asemakaava-alue)

Meuronen Janne tarkastusinsinööri 040 1309081
(entisen Lappeenrannan itäinen asemakaava-alue)

Forsell Mari tarkastusinsinööri 040 6621148
(entisen Lappeenrannan asemakaavan ulkopuolinen alue ja entisen Ylämaan alue)

Katselmukset:

Junnonen Jarno tarkastusinsinööri 0400 841856

Kokko Lasse tarkastusinsinööri 0400 558064

Jukkara Virpi tarkastusinsinööri 040 4805842
(entinen Joutsenon alue)

Penttilä Jukka Ivi-tarkastusinsinööri 0406476700

Toimistotyöt ja neuvonta:

Muhonen Birgitta osastosihteeri 0401309082
päättöspöytäkirjat

arkisto
Vilhola Sanna osastosihteeri 040 3574153

Rasitehakemukset:

Lind Taina osastosihteeri 040 1649611

KAUPUNKISUUNNITTELU, kaupungintalo 3. krs

Maarit Pimiä kaupunginarkkitehti 040 6530745

Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut

Matti Kettunen kaavasuunnittelija 040 4849745

Tarja Luukkonen kaavasuunnittelija 040 6503340

MAAOMAISUUDEN HALLINTA, kaupungintalo 3. krs

Rakennuspaikan / tontin hakeminen /

Asiakaspalvelukeskus Winkki, kaupungintalon 1. krs (05) 6162220
winkki@lappeenranta.fi

Rakennuspaikan puuston poistaminen, tontti kaupungilta

Risto Laukas, metsätalospäällikkö 0400257 165

Rakennuspaikan merkitseminen / sijaintikatselmus

Ville Ronkanen, mittausinsinööri 040 5117827

Varaamis- ja vuokrasopimukset

Asiakaspalvelukeskus Winkki (05)6162220

Kadut ja ympäristö, kaupungintalo 2. krs

Suunnittelu ja rakennuttaminen (lausunto viran puolesta)

Kalevirta Timo	suunnittelupäällikkö	040 6374400
Multaharju Pentti	tuotantopäällikkö	040 5730363
Backman Mauri	suunnitteluinsinööri	040 5582508
Gerdt Mia	suunnitteluinsinööri	0400840 869
Simut Alexandru	suunnitteluinsinööri	040 5684091
Nousiainen Timo	suunnittelurakennusmestari	040 6700797

Katutyöluvat ja katualueen tilapäinen käyttö

Neuvonen Jukka katuisännöitsijä 040 6621982

Tontin ylijäämämaiden poisajo

Neuvonen Jukka katuisännöitsijä 040 6621982

ARA-asiat, rakennusvalvonta, kaupungintalo 2. krs

Yhteiskunnan rahoitus

Päivi Salminen	rakennustarkastaja	040 5963883
Rapi Tapio	tarkastusinsinööri	0400 752990
Sari Tarvainen	toimistosihteeri	040 1309210

LAPPEENRANNAN SEUDUN YMPÄRISTÖTOIMI, Pohjolankatu 14

Jätehuolto

Korttinen Minna ympäristötarkastaja 0400 804983

Jätevesisuunnitelmat, maalämpöjärjestelmät

Lohko Hanna ympäristötarkastaja 0400 154579

Radon

Maritta Arokivi terveystarkastaja 040 5229375

Talousvesi

Maija Ripatti terveystarkastaja 040 5441417

Maritta Arokivi terveystarkastaja 040 5229375

ETELÄ-KARJALAN PELASTUSLAITOS, Armilankatu 35

Neuvonta

sähköposti: neuvonta@ekpelastuslaitos.fi 05 616 7020

Lausunnot / tarkastukset

Kanerva Jani riskienhallintapäällikkö 05 616 7008

040 8247160

Pylkkänen Tuomas palotarkastusinsinööri 040 6319347

Viholainen Simo johtava palotarkastaja 05 616 7014

0400 877 388

Pulkkinen Hannu palotarkastaja 05 616 7013

0400 552 235

MUUT YHTEISTYÖTAHOT

MÄÄRÄALAN LOHKOMINEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Lisäksi entisen Joutsenon ja Ylämaan asemakaava-alueiden maakiinteistörekisterissä olevat kiinteistöt

Maanmittauslaitos, Pormestarinkatu 1

(Valtion virastotalo)

asiakaspalvelu (valtakunnallinen) 029 5301110

TELE LIITTYMISKAAPELIT

Telia Finland Oyj

020 690400

Asiakaspalvelu

Kaapeleiden sijaintitiedot Geomatikk Finland Oy

075 7580700

verkkosivu: <https://verkkoselvitys.fi/fi/>

MAALÄMMÖN RAKENTAMINEN POHJAVESI-ALUEELLA

Etelä-Suomen Aluehallintoviranomainen (AVI)
Birger Jaarlin katu 15, PL 150, 13101 Hämeenlinna
Asiakaspalvelu ma-pe klo 9-16.15 0295 016 000
sähköposti: kirjaamo.etela(at)avi.fi

ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLISET TIELIITTYMÄLUVAT

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Salpausselänkatu 22, Kouvola
Puhelinvaihe 0295 029000
sähköposti: liikenteen.asiakaspalvelu(at)ely-keskus.fi

<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/lomakkeet-liikenne#Liittymälupa>

MUUTA

Oikeus muutoksiin pidätetään.