

Jämsän kaupunki

Rakennusvalvonta



- ON TÄMÄ RAKENNUSURAKOINTI JO TOSI BYROKRAATTISTA, PITÄÄ HOITAA VIEL- JA ALY-MAKSUT, HANKKIA EV-LIPPU, ILMOITTA A SOTU-TUNNUS JA NYT TÄMÄ TYYPPI PÜHUU VIELÄ JOSTAKIN VATU-PASSISTAKIN!

PIENTALO-OPAS

- Panosta suunnitteluun
- Pääsuunnittelija mukaan jo tonttia valittaessa
- Rakenna riittävän ylös
- Maanpinnan kallistukset rakennuksesta poispäin
- Rakenna kunnon räystäät
- Kasvillisuus kauemmaksi rakennuksesta
- Hyvä ilmanvaihto

RAKENNUSVALVONTA

Seppolantie 10, 42100 JÄMSÄ
Puh. 020 638 2000, Fax (014) 718 753

Toimisto

Neuvonta, hakemusten vastaanotto, laskutus
Hallintosihteeri Airi Montonen, puh. 020 638 3291
Lupasihteeri Helena Hopsu, puh. 020 638 2421
Lupasihteeri Helena Paavuori, puh. 020 638 2426

Rakentamisen lupa-asiat ja neuvonta

Johtava rakennustarkastaja Timo Enqvist, puh. 020 638 2420

Rakentamisen lupa-asiat, neuvonta ja katselmukset

Tarkastusinsinööri, puh. 020 638 2422

- paloturvallisuus, kerrosalan laskenta, lomarakentaminen
- Tarkastusinsinööri Keijo Kemppainen, puh. 020 638 2361
- kantavat rakenteet, energiatalous, pientalorakentaminen
- Lupa-arkkitehti Kirsti Hienola, puh. 020 638 2714
- kaupunkikuva-asiat, pientalorakentaminen ja lomarakentaminen

YMPÄRISTÖNSUOJELU

Kiinteistökohtaiset jätevesikäsitteilyt, neuvonta
Ympäristöpäällikkö Piia Koski, puh. 020 638 2424
Ympäristönsuojelusihteeri Jukka Nevalainen, puh. 020 638 2711

PALONTORJUNTA, Esankatu 6, 42100 Jämsä

Palotarkastusasiat, neuvonta
Palopäällikkö Pertti Rossi, puh. 0400 342 350
Palopäällikkö Markku Mantere, puh. 0400 649 106
Palomestari Tuomas Lyytikä, puh. 050 413 3115
Palomestari Juha Lahtinen, puh. 0400 281 840

VESI- JA VIEMÄRILIITOSASIAT, SOPIMUKSET, KATSELMUKSET

Jämsän Vesi liikelaitos
Vesihuoltopäällikkö Pekka Karppinen, puh. 020 638 2370
Verkostomestari Teijo Kilpinen, puh. 020 638 2411
Vesilaitoksenhoitaja Rainer Viinikainen, puh. 020 638 2412

KAAVOITUS

Poikkeamisluvat, suunnittelutarveratkaisut
Maankäyttöpäällikkö Eino Ruhanen, puh. 020 638 2715, paikalla ma - ke
Kaavoitusteknikko Jorma Ansio, puh. 020 638 2379
Kaavoitus, kaupunkikuva
Maanmittausinsinööri Rainer Nyholm, puh. 020 638 2712
Kaavoitusarkkitehti

MAA JA MITTAUS

Tontinluovutus, osoiteasiat
Tontti-insinööri Harri Järvenpää, puh. 020 638 2382
Kiinteistörekisteri, tonttikartat, tonttijaot
Kiinteistöinsinööri Lasse Kivinen, puh. 020 638 2380
Kiinteistörekisterinhoitaja Hilikka Selin, puh. 020 638 2384

MITTAUSTOIMI, SIJAINNIN MERKINNÄT, SIJAINTIKATSELMUKSET

Tontti-insinööri Harri Järvenpää, puh. 020 638 2382

Paikkatietoinsinööri Markku Nieminen, puh. 020 638 2383

Karttaotteet, kopiointi

Piirtämö, puh. 020 638 2385 tai 020 638 2386

POHJOIS-KUOREVEDEN VESIOSUUSKUNTA

Jari Anttila, puh. 0400 742 018

NYTKYMENJOEN VESIOSUUSKUNTA

Erkki Mäntylä, puh. 040 508 7027

KALMAVIRRRAN VESIOSUUSKUNTA

puh. 0400 544 359

Petäjävedentie 447, 42440 Koskenpää

JÄMSÄN KIVIJÄRVENTIEN VESIOSUUSKUNTA

Puh. 040 578 6784

Kivijärventie 88, 42100 Jämsä

HAARALAN VESIOSUUSKUNTA

Puh. 0400 946 756

Haaralantie 205, 42100 Jämsä

1. YLEISTÄ

Tämä vihkonen sisältää ohjeita Jämsän kaupungin rakennuslupamenettelystä sekä suunnitteluohjeita ja ohjeita rakennustyön aikana suoritettavista toimenpiteistä.

Tämä ohje on tarkoitettu **pientalojen** rakennuttajille, suunnittelijoille sekä vastaaville työnjohtajille.

Suomessa on rakentamiseen liittyvä toiminta säädetty pääosin luvanvaraiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus sekä Jämsän kaupungin rakennusjärjestys velvoittavat rakennushankkeeseen ryhtyvän hakemaan joko rakennus- tai toimenpideluvan tai tekemään rakentamisilmoituksen. Jämsän kaupungissa ylimpänä rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta. Lautakunnan alaisuudessa rakennusvalvontatoimisto neuvoo ja ohjaa rakentamista, käsittelee lupahakemukset sekä suorittaa rakentamiseen liittyviä katselmuksia.

Ennen rakennusluvan hakemista on yleensä syytä käydä jo luonnosvaiheessa esittelemässä suunnitelmia rakennusvalvonnassa. Neuvot ja korjaukset suunnitelmiin voidaan alkuvaiheessa ottaa paremmin huomioon.

Ohjeessa on käsitelty myös rakennuttajan ja vastaavan työnjohtajan tehtäviä ja velvollisuuksia rakennustyön aikana.

Tämän ohjeen piirustuksiin liittyvissä osissa on selostettu niitä asioita, joissa on eniten havaittu puutteita rakennuslupapiirustuksissa ja rakennustyön suorittamisessa.

2. LUVAN HAKEMINEN

2.1. RAKENNUSLUVAN- / TOIMENPIDELUVANVARAISET TYÖT

Tässä kohdassa on esitetty vain ne luvanvaraiset toimenpiteet, jotka liittyvät pientalorakentamiseen. Tarkempia määräyksiä annetaan kaupungin **rakennusjärjestyksessä**.

Rakennuslupa on aina haettava **uudisrakennuksen rakentamiseen ja rakennuksen laajentamiseen**. Laajentamista on mm. ullakkohuoneiden rakentaminen. Rakennuslupa tarvitaan myös korjaus- ja muutostyölle, jolla voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Lupa on haettava esim.

- rakennuksen tai sen osan käyttämiseen olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa
- huoneiston jakamiseen sekä rakennuksen kantavan rakenteen, paloteknisen osaston tai poistumistien muutokseen ja muuhun vastaavaan korjaus- ja muutostyöhön, jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- rakennuksen julkisivujen muutokseen tai julkisivumateriaalin ja -värin muutokseen
- kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyöhön sekä puiden kaatamiseen toimenpidekielto- ja kaava-alueilla (*maisematyölupa*)
- kiinteän aidan rakentamiseen asemakaava-alueilla, jos aidan korkeus on yli 1,5metriä

2.2. RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA JA PURKAMISILMOITUS

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen **tarvitaan purkamislupa** asemakaava-alueella ja alueella, joka on rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten. Purkamislupahakemuksessa on esitettävä selvitys purkamistyön järjestämisestä ja purkujätteen käsittelystä.

Purkamislupaa ei tarvita, jos purkaminen on voimassaolevan rakennusluvan mukainen tai jos puretaan talousrakennus tai muu vähäinen rakennus. Purkamisesta **on ilmoitettava** kirjallisesti rakennusvalvontaan 30 päivää ennen työhön ryhtymistä silloinkin, kun purkamislupaa ei tarvita.

2.3. ILMOITUKSENVARAISET TOIMENPITEET

Ilmoituksenvaraisia toimenpiteitä ovat esim;

- enintään 25 m²:n suuruinen katos tai enintään 10 m²:n suuruinen vaja asema kaava-alueella
- enintään 25 m²:n suuruinen vaja kaavan ulkopuolisilla alueilla
- julkisivumateriaali- ja värimuutos kaavan ulkopuolisilla alueilla

Ilmoitus on tehtävä **kirjallisesti** 14 päivää ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Ilmoituksen tulee sisältää hankkeen tai toimenpiteen arvioimiseksi tarpeelliset selvitykset. Toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, ellei rakennustarkastaja pyydä 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta asiasta lisäselvitystä tai vaadi hankkeelle luvan hakemista. Mikäli rakennustarkastaja katsoo, että toimenpiteelle ei riitä ilmoitus, vaan hankkeelle on haettava lupa, ilmoituksen tekijään otetaan yhteyttä. Ilmoituslomakkeita saa rakennusvalvonnan toimistosta.

Ilmoitukseen on liitettävä yleensä ainakin:

- asemapiirros
- piirustukset hankkeesta tai valokuva
- kartta- tai asemakaavaote
- selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Piirustukset toimitetaan kahtena kappaleena rakennusvalvontaan. Ilmoituslomake tulee olla rakennuspaikan **haltijan** allekirjoittama.

2.4. LUPAA TAI ILMOITUSTA EI TARVITA

- huoneiston kevyiden väliseinien vähäiseen rakentamiseen ja purkamiseen, kun se ei vaikuta turvallisuuteen tai terveellisuuteen
- pienehkön jäteaitauksen rakentamiseen tai alle 7 m²:n suuruisen jätekatoksen rakentamiseen
- kevytrakenteisen puutarhakaluvajan tai vastaavan rakentamiseen, jos sen koko on alle 7m²
- kevytrakenteisen leikkimökin tai vastaavan rakentamiseen, jonka kaikki sisämitat, leveys, pituus ja korkeus ovat alle 2,0 m
- puiden ja pensaiden istuttamiseen.

Kuitenkin kaikista tontilla tapahtuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa naapurin etuihin, tulee etukäteen sopia naapurin kanssa. Epäselvissä tapauksissa antaa rakennusvalvonta neuvoja.

3. LUPAHAKEMUS

Hakemuslomake täytetään rakennuskohtaisesti, eli jos haetaan esim. omakotitalolle ja varastolle lupaa, niin molemmista täytetään oma hakemuslomake.

Lomakkeita saa rakennusvalvonnasta, kaupungintalo 2. kerros tai rakennusvalvonnan kotisivuilta osoitteesta

http://www.jamsa.fi/asuminen_ ja_rakentaminen/rakennusvalvonta/lomakkeet.html. Lupahakemuksen täyttämistä on ohjeet lupahakemuksen takasivulla. Hakemuslomakkeet liitteineen toimitetaan rakennusvalvontaan.

Hakemus tulee olla rakennuspaikan haltijan allekirjoittama. Mikäli rakennuspaikan haltijoita on useita, tulee heidän kaikkien allekirjoittaa hakemus, elleivät he ole antaneet allekirjoittajalle valtakirjaa.

Lupahakemuksen liitteistä on ohjeita kohdissa 3.1...3.10 sekä lupahakemuslomakkeen takasivulla.

3.1 SELVITYS RAKENNUSPAIKAN HALLINTAOIKEUDESTA

Hallintaoikeusselvitys edellytetään aina uudisrakennus- ja laajennuslupahakemuksissa ja toimenpidelupahakemuksissa. Rakennusaikainen muutoslupahakemus sen sijaan voidaan ottaa käsiteltäväksi myös ilman hallintaoikeuden selvittämistä, jos selvitys on esitetty aikaisemmin lupahakemuksen yhteydessä eikä hallintasuhteissa tämän jälkeen ole tapahtunut muutosta.

Rakennuspaikan hallinta osoitetaan voimassa olevalla lainhuutotodistuksella. Mikäli lainhuuto ei ole hakijan nimissä, tulee esittää lisäselvitys omistuksesta. Lisäselvityksenä voi olla jäljennös:

- **kauppakirjasta**
 - **vuokrasopimuksesta**
 - **perunkirjasta**
 - **lahjakirjasta**
 - tai **muu vastaava asiakirja**, josta selviää rakennuspaikan haltija.
- Lainhuutotodistuksen saat halutessasi rakennusvalvontatoimistosta (15 €).

3.2. KARTTA- JA KIINTEISTÖREKISTERIOTTEET

Uudisrakennus-, laajennus- ja käyttötarkoituksen muutoslupahakemukseen on liitettävä seuraavat asiapaperit:

1. **asemakaava-alueella**
 - ote asemakaavasta, tonttikartta ja kiinteistörekisteriote (kiinteistörekisterinhoitaja)
2. **asemakaava-alueen ulkopuolella**
 - rakennuslupatilannekartta (piirtäjä)
3. **vahvistetun yleiskaavan alueella**
 - kohta 2 lisäksi ote yleiskaavasta (piirtäjä)
4. **ranta-asemakaava-alueella**
 - kohta 2 lisäksi ote ranta-asemakaavasta (piirtäjä)

Tonttiasiapaperit kaavamääräyksineen tai toimituskartta ovat tarpeen jo suunnittelun alkuvaiheessa

3.3. TILASTOLOMAKKEET (RH 1, RH 2 JA RK 9)

RH 1:

Rakennushankeilmoitus (RH 1) liitetään aina lupahakemukseen, kun on kysymys uudisrakentamisesta, laajentamisesta, uudestaan rakentamiseen verrattavasta muutostyöstä tai perusparantamisesta. Rakennushankeilmoitus täytetään erikseen jokaisesta eri rakennuksesta.

RH 2:

Asuinhuoneistot-lomake (RH 2) täytetään, kun rakennuksessa on useampi kuin yksi asunto ja muutostyössä, kun asuinhuoneistotiedoissa tapahtuu muutoksia.

RK 9:

Mikäli rakentamisen yhteydessä puretaan rakennuksia, on niistä täytettävä RK 9-lomake.

Lomakkeita saa rakennusvalvonnasta ja kaupungin yhteispalvelupisteistä. RH-lomakkeiden täyttöohjeet ovat ko. lomakkeiden kääntöpuolella.

3.4. POIKKEAMISLUPA TAI SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Mikäli suunniteltu rakentaminen on vastoin asema- tai yleiskaavaa, taikka aiottu rakentaminen sijaitsee rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueella, tarvitaan ennen rakennusluvan hakemista yleensä **poikkeamislupa** tai **suunnittelutarveratkaisu**.

Poikkeamisluvan myöntää maankäyttöpäällikkö tai Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Suunnittelutarveratkaisusta päättää maankäyttöpäällikkö. Haja-asutusalueelle rakennettaessa kannattaa ensin tarkistaa rakennusoikeus ja mahdollinen poikkeamisluvan tarve rakennusvalvonnasta tai kaavoituksesta.

Poikkeamisluvan myöntämisen jälkeen haetaan normaaliin tapaan rakennuslupa ja alkuperäinen lainvoimainen poikkeamispäätös liitetään rakennuslupahakemukseen.

3.5. NAAPURIN KUULEMINEN JA TIEDOTTAMINEN RAKENNUSLUPAHAKEMUKSESTA

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapureille. Naapurina pidetään tontin tai rakennuspaikan rajanaapureita sekä kadun tai muun yleisen alueen toisella puolella sijaitsevia naapureita.

Naapurien kuulemisesta on esitettävä selvitys lupahakemusta jätettäessä. Lomakkeita kuulemista varten saa rakennusvalvonnasta. Suunnitellusta **rakennushankkeesta on tiedotettava myös rakennuspaikalla** työmaakyltillä, josta on selvittävä rakennushankkeen laatu ja laajuus sekä rakennuttaja ja pääsuunnittelija yhteystietoineen. Tiedottaminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus. Kyltin koko tulee olla niin iso, että se on luettavissa läheiseltä kadulta.

Esimerkki työmaakyltistä

Rakennushanke:	OMAKOTITALO 1-kerroksinen 150 m ²
Rakentaja:	Matti Meikäläinen Kauppakatu 1 42100 JÄMSÄ Puh. 014-111 2222
Rakennusaika:	1.5.2004 – 1.12.2004
Pääsuunnittelija:	Antti Arkkitehti

3.6. LIITTYMINEN YLEISEEN VESI- JA VIEMÄRIJOHTOON

A. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella

Vesihuoltolain 10 § mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen liittämismäärästä (Vesihuoltolaki 11 §).

Jämsän kaupungin viemäriverkko on toteutettu erillisjärjestelmän mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että vain jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin. Salaojavedet, kattovedet yms. sadevedet johdetaan sadevesiviemäriin siellä missä sellainen on, muualla maastoon.

Ennen liittymistä Jämsän kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon liittyjä täyttää hakemuskäytöksen. Hakemuksen liitteeksi on laitettava 2 kpl asemapiirroksia. Hakemuskäytöksiä saa Jämsän Vesi liikelaitokselta osoite, Teollisuuskatu 10, 42100 Jämsä, kaupungin internet-sivuilta www.jamsa.fi tai kaupungin yhteispalvelupisteistä. Ennen liittymistä on hakemuskäytöksiä palautettava edellä mainittuun osoitteeseen.

Liittymissopimuksessa määritellään tonttivesijohdon ja -viemäriin liittämiskohta vesihuoltolaitoksen verkostoon sekä tonttviemäriin liittymis- ja padotuskorkeus.

Uusilla asuntoalueilla on vesihuoltolaitos rakentanut tonttijohto-osuudet kadulta tonteille talojohtventtiiliin ja jätevesiviemäriin tarkastuskaivoon asti. Vanhoilla asuntoalueilla liittämisen vesihuoltolaitoksen verkostoihin tekee vesihuoltolaitos tai vesihuoltolaitoksen hyväksymä LVI-urakoitsija. Vesihuoltolaitos veloittaa tekemästään tonttijohtotyöstä kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaan.

Ennen liittymistä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee kiinteistöllä olla rakennusvalvonnan hyväksymä KVV-työnjohtaja.

B. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella

Liittymissopimus tehdään, mikäli liittyjä sitoutuu kustantamaan ja ylläpitämään johdot vesihuoltolaitoksen vesijohdosta tai viemäristä kiinteistölle saakka. Liittymisestä peritään kuitenkin aina vähintään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen liittämismaksua vastaava korvaus.

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistopiirustukset (KVV- piirustukset)

Kvv-piirustuksia ovat asema- ja pohja/tasopiirustukset. Kvv-piirustuksissa esitetään kiinteistön vesi- ja viemärointijärjestelmät laitteineen, varusteineen ja mitoituksineen.

Asemapiirroksessa esitetään:

- tonttivesijohdot ja tonttviemärit yleisen verkoston liitoskohtaan saakka (sijoitus, koot ja materiaalit)
- kaivot, puhdistusputket ja pumppaamot tms.
- vesimittarin sijainti

Pohja/tasopiirustuksissa esitetään:

- vesijohdot (sijoitus, mitoitus ja materiaalit)
- viemärit (sijoitus, mitoitus, materiaalit ja kaltevuudet)
- vesi- ja viemäriliitäntöjä tarvitsevat laitteet ja varusteet
- vesimittarin sijainti

Liittymismaksut

Liittymismaksu on kiinteistökohtainen kertamaksu. Liittymismaksu oikeuttaa liittymään laitoksen verkostoon.

Omakotitalojen ja enintään kahden asunnon pientalojen liittymismaksut määritellään ja peritään maksuluokittain kiinteistön kerrosalan ja palveluiden käytön perusteella. Kerrosalana käytetään rakennusluvan mukaista kerrosalaa.

Liittymiseen liittyvistä asioista saa lisätietoja Jämsän Vesi liikelaitokselta sekä Jämsän kaupungin internet-sivuilta www.jamsa.fi

Yhteystiedot, liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon

Vesihuoltopäällikkö Pekka Karppinen
Puh. 020 638 2370
Sähköposti: pekka.karppinen@jamsa.fi

Verkostomestari Teijo Kilpinen
Puh. 020 638 2411
Sähköposti: teijo.kilpinen@jamsa.fi

C. Himos

Himos-alueen vesihuoltolaitoksena toimii Himos-Infra Oy, jolla on käytössä omat käyttö-, perus- ja liittymismaksut. Liittymissopimuksia ja lisätietoja saa oheisista yhteystiedoista:

Himos-Infra Oy
Toimitusjohtaja Katja Rissanen
Seppolantie 10, 42100 JÄMSÄ
Puh. 020 638 2389 tai 040 8469 816

D. Pohjois-Kuorevesi, Nytkymenjoki, Kalmavirta, Jämsän Kivijärventie ja Haarala (vesiosuuskunnat)

Vesi- ja viemäriverkostoa on rakennettu ja rakennetaan parhaillaan myös vesi-huoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle.

Yhteystiedot:

Pohjois-Kuorevesi

Jari Anttila, puh. 0400 742 018

Nytkymenjoki (Alhojärvi - Partala)

Erkki Mäntylä, puh. 040 508 7027

Kalmavirran vesiosuuskunta

puh. 0400 544 359

Petäjävedentie 447, 42440 Koskenpää

Jämsän Kivijärventien vesiosuuskunta

Puh. 040 578 6784

Kivijärventie 88, 42100 Jämsä

Haaralan vesiosuuskunta

Puh. 0400 946 756

Haaralantie 205, 42100 Jämsä

3.7. KIINTEISTÖKOHTAINEN JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Haja-asutusalueen kiinteistön jätevesijärjestelmä, silloin kun ei ole mahdollisuutta liittyä viemäriverkoston.

Kun rakennetaan uutta tai korjataan vanhaa jätevesijärjestelmää

- hankitaan asiantuntija suunnittelemaan juuri tälle kiinteistölle parhaiten sopiva jätevesien käsittelyjärjestelmä
- **suunnitelma jätevesijärjestelmästä liitetään rakennuslupa-** tai toimenpidelupahakemukseen jätevesijärjestelmän muuttamisesta
- jätevesien käsittelyjärjestelmän valmistajalta tulee pyytää tarkat asennus- ja huolto-ohjeet sekä varmistaa, että järjestelmälle annetaan toimivuustakuu
- jätevesijärjestelmä rakennetaan hyväksytyyn rakennusluvan tai toimenpideluvan ja asennusohjeiden mukaisesti ammattitaitoisen rakentajan toimesta
- käytön aikana tulee huolehtia, että järjestelmää käytetään ja huolletaan oikein (mm. saostussäiliöiden tyhjennys, kemikaalien lisäys)

Kun rakennetaan uutta tai korjataan vanhaa jätevesijärjestelmää, tulee suunnittelussa ottaa huomioon

- jätevesien laatu ja määrä (käymäläjätevedet, pesuvedet)

- kiinteistön sijainti (pohjavesialueet, vesistön läheisyys, naapurit)
- tontin koko, muoto ja korkeuserot (sopiiko puhdistusjärjestelmä tontille)
- tontin maaperä (imeekö maa vettä vai onko se tiivistä savea tai kalliota)
- jäteveden käsittely- ja purkupaikka (etäisyydet kaivoihin, naapureihin, vesistöön, pohjaveteen riittävät)
- rajaojaan purku vaatii naapurin suostumuksen (lomake löytyy rakennusvalvonnan kotisivuilta kohdasta lomakkeet)
- kiinteistön tyyppi (vakituinen asunto, ympärivuotinen vapaa-ajan asunto, kesäasunto)
- viemäriverkon laajennussuunnitelmat (voiko kiinteistön liittää lähitulevaisuudessa viemäriverkoston)

3.8. KIINTEISTÖN JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Jämsän kaupungin jätehuoltomääräyksissä säädetään muun muassa kiinteistöjä koskevista lajitteluluvotteista, kompostoinnista ja jätteiden polttamisesta. Jätehuoltomääräykset ovat voimassa koko kunnan alueella ja kaikki kunnan alueet kuuluvat järjestetyn jätehuollon piiriin.

Rakennuslupaa haettaessa on **asemapiirroksessa esitettävä tontin jätehuollon** ja mahdollisen kompostorin sijoitus. Rakentamisen aikana syntyvä hyötykäyttöön soveltuva tuotanto- ja purkujäte on kerättävä erikseen ja toimitettava niille osoitettuihin käsittelypaikkoihin.

3.9. SELVITYS RAKENNUSPAIKAN PERUSTAMISOLOSUhteista

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää allekirjoitettu selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Selvityksessä tulee käsitellä ja ratkaista

- rakennushanke ja rakennuspaikka
- rakennuksen korkeusasema pintavaa'ituksen perusteella
- pohjavedestä tai sen pinnanmuutoksista aiheutuvat haitat
- haitta maaperän radonpitoisuudesta ja sen torjuminen rakennuspaikan pilaantuneet maamassat, niiden käsittely ja sijoitus
- maaperän laatu, kantavuus ja routivuus (maaperätutkimus), mikäli rakennetaan imeytyskenttä myös maaperän imukyky
- haitta tontin ulkopuolelta johtuvista pintavesistä ja niiden poisjohtaminen
- selvityksenantajan allekirjoitus ja päiväys

3.10. SELVITYS LÄMMÖNERISTYS- JA ENERGIATEHOKKUUSVAATIMUSTEN TÄYTTYMISESTÄ

Rakennuslupaa haettaessa on hakemukseen liitettävä rakennuksen energiaselvitys (RakMK D3).

Energiaselvitys sisältää:

- rakennuksen lämpöhäviöiden määräysten mukaisuuden osoittamisen (RakMK C3)
- ilmanvaihtolaitteiden ominaissähkötehon (RakMK D2)
- rakennuksen lämmitysteholaskelman (RakMK D5)
- arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäähdytystehon (RakMK D5)
- energiakulutuksen (RakMK D5)
- energiatodistuksen (RakMK D3 ja D5)

Energiaselvitys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttöönottoa (RakMK D3).

Vaatus energiaselvityksestä koskee uusia rakennuksia (> 50 brt-m²), joissa käytetään energiaa tarkoituksenmukaisen huonelämpötilan, sisäilman laadun, valaistuksen, lämpimän käyttöveden tai muiden energiapalvelujen tuottamiseen. Vaatus koskee myös lomarakennuksia, joita käytetään ympärivuotisesti tai yli 4 kk vuodessa.

4. SUUNNITTELU JA PIIRUSTUKSET

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pätevän suunnittelijan laatimat **pääpiirustukset**, jotka pääsuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Uudisrakentamista ja laajentamista koskeviin lupahakemuksiin liitetään kolme sarjaa piirustuksia. Muutoslupahakemuksiin riittää kaksi sarjaa niistä piirustuksista, joihin muutos vaikuttaa. Piirustuksia ei varusteta seläkkeillä. Piirustukset tulee laatia ja taittaa Suomen Rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaan.

Jäljempänä on esitetty luettelo piirustuksista, joita uudisrakentamisessa tarvitaan sekä luettelo asioista, jotka piirustuksissa yleensä on esitettävä. Muutos- tai laajennuslupaa haettaessa on piirustuksissa esitettävä purettavaksi aiotut sekä jäävät rakennusosat omilla merkinnöillä.

Kopioiden on aina oltava riittävän selkeitä. Tarvittaessa rakennusvalvonta antaa lisäneuvoja piirustusten laadinnasta.

Rakennushankkeelle on oltava nimettynä **pääsuunnittelija**, joka vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. Pääsuunnittelija on nimettävä rakennuslupahakemuksessa. Jos pääpiirustuksilla on useita suunnittelijoita, on pääsuunnittelijan varmennettava suunnitelmat allekirjoituksellaan myös niiltä osin kuin ne ovat toisen suunnittelijan laatimat. Pääsuunnittelijalle ja erityissuunnitelmien laatijoille on lainsäädännössä asetettu pätevyysvaatimukset, joiden täytyminen tulee tarvittaessa esittää lupahakemuksen liitteissä.

Lupahakemuksen sujuvan käsittelyn varmistamiseksi on suunnitelmia syytä käydä esittelemässä rakennusvalvonnassa jo luonnosvaiheessa.

Pientalohankkeiden lupahakemuksiin on yleensä liitettävä seuraavassa esitetyt piirustukset:

4.1. ASEMAPIIRUSTUS

Haja-asutusalueelle ei kaikkia seuraavassa lueteltavia tietoja asemapiirustuksessa tarvita. Tiedot, jotka yleensä tarvitaan haja-asutusalueella, on merkitty tunnuksella h.

- mittakaava 1:500 tai 1:200	
- Rakennettavaksi aiotut rakennukset ja rakennelmat sekä aidat	h
- Purettavat rakennukset, olemassa olevat rakennukset	h
- Rakennuksen päämitat ja sen etäisyydet rajoista ja rakennuksista	h
- Jätehuolto	h
- Pintavesijärjestelyt/ salaojan purkupaikat	h
- Rakennusten vesi- ja viemäri johtojen liittymäkohdat	
- Kaivot, jätevesien käsittelyjärjestelmä	h
- Ajo- ja kulkutiet	h
- Autopaikat	
- Kerrosala-, kokonaisala- ja tilavuuslaskelmat	h
- Leikki- ja oleskelualueet	
- Kuivatus- ja tomutuspaikat	
- Istutukset, säilytettävät ja kaadettavat puut	
- Pihan pintamateriaalit	
- Korkeussuhteet korkeuskäyrin (olevat ja tulevat)	h
- Rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat	
- Kadun korkeusasemat	
- Kiinteistön viralliset tunnuksot	h
- Kiinteistön rajat ja pituudet	h
- Ilmansuuntanuoli	h
- Asemakaavan mukaiset rakennusalojen rajat	
- Naapuritontit ja niiden rakennusalojen rajat	
- Tarpeelliset asemakaavamerkinnot mm. käyttötarkoitus, kerrosluku, rakennusoikeus	

4.1.1. ISTUTUKSET

Asemapiirustuksessa on asemakaava-alueilla esitettävä tontin istutukset sekä säilyvät ja kaadettavat puut. Tontille istutettavat pensaat ja puut on nimettävä asemapiirustuksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Rajalle istutettavista aidoista ja pensasryhmistä ja niiden tarvitsemasta huoltotilasta on sovittava naapuritontin haltijan kanssa (naapurin kuuleminen).

4.1.2. AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään asemakaavassa osoitettu määrä. Mikäli kaavassa ei ole autopaikkojen lukumäärää osoitettu, on autopaikkoja oltava 1/ asunto ja lisäksi aina vähintään 1 vieraspaikka/ alkavaa 3 asuntoa kohti. Autopaikkojen koko on oltava RT-kortin suosituksen mukainen.

Autopaikkojen sijoitus on suunniteltava siten, että pakokaasut eivät kulkeudu korvausilmaventtiileiden tai tuuletusikkunoiden kautta asuntoon.

4.1.3. PINTAVESIEN JOHTAMISUUNNITELMA

Pintavesisuunnitelma edellytetään rakennuslupavaiheessa tonteilta, jotka sijaitsevat rinnemaastossa ja rajoittuvat alapuolisilta osiltaan naapuritonttiin tai -tontteihin.

Pintavesisuunnitelma tulee laatia yhteistyössä LVI-suunnittelijan kanssa.

Katto-, salaoja- ja pinnoitettujen piha-alueiden vedet on johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli tämä ei ole mahdollista, voidaan vedet imeyttää tontille

imeytyskentässä, mikäli siitä ei ole haittaa naapurille. Imeytyskentän etäisyys tontin rajoista tulee olla vähintään 5 m. Maaperän imeytyskyky on selvitettävä pohjatutkimuksen yhteydessä ja maaston muodot ja kaltevuudet pinta-vaikutuksella.

Pintavesisuunnitelma voidaan yhdistää asemapiirustukseen mikäli se voidaan esittää selkeästi.

4.2. POHJAPIIRUSTUKSET

- 1:50 (enint. 2-as. rak.) tai 1:100
- Rakennuksen päämitat (syvennykset, erkkerit)
- Lattiatasojen korkeusasemat
- Huoneiden käyttötarkoitus
- Rakennusosien ainemerkinnät
- Lämmitysjärjestelmä (kattilahuoneessa esitettävä kattilan teho)
- Savuhormit (vaakaleikkaus mitoitettuna 1:20)
- Ilmanvaihdon yleisjärjestely
- Asuinhuoneiden tuuletusikkunat
- Ovien leveydet
- Huoneiden kiinteä sisustus
- Leikkausten paikat
- Muutosalan rajaukset
- Palo-osastoinnin rajat ja tasot, rakennuksen paloluokka
- Hätäpoistumistiet
- Kaidekorkeudet

Kerrosalan laskemisessa noudatetaan Ympäristöministeriön ohjetta "Ympäristö-opas 72/2000, Kerrosalan laskeminen" sekä Jämsän kaupungin rakennusjärjestystä.

4.3. RAKENNETYYPIT

- Rakenteiden U-arvot
- Rakenteiden paloluokka (eri paloalueita rajoittavissa rakenteissa)
- Rakennevahvuudet ja materiaalimerkinnät
- Ääneneristävyys (dB) eri huoneistojen välillä

4.4. LEIKKAUSPIIRUSTUKSET

- 1:50 (alle 2-as. rak.) tai 1:100
- Kerroksen tai kerrosten korkeusasemat
- Ulkopuolisten leikkauskohtien korkeusasemat
- Kerros- ja huonekorkeudet
- Ainemerkinnät
- Alkuperäisen maanpinnan korkeusasema leikkauskohdissa
- Vesikaton kaltevuus

4.5. JULKISIVUPIIRUSTUKSET

- Julkisivu- ja kattopintojen materiaalit

- Ulkopuolisten leikkauskohtien korkeusasemat
- Talotikkaat
- Vesikaton varusteet
- Hätäpoistumistiet
- Alkuperäisen maanpinnan korkeus julkisivupinnassa (katkoviivoin esitettynä)
- Kadunpuoleisella julkisivulla kadun korkeusasema (pistekatkoviivoin esitettynä)
- Selvitys julkisivun väreistä
- Savupiipun korkeus vesikatolla

4.6. SUUNNITELMA JÄTEVESIEN KÄSITTELYJÄRJESTELMÄSTÄ

Liitetään hakemukseen silloin, kun ei liitytä viemäriverkostoon. Katso kohta 3.7. KIINTEISTÖKOHTAINEN JÄTEVESIEN KÄSITTELY

5. MUUTOSLUPAHAKEMUKSET

Olevan rakennuksen muutoslupahakemukset liitteineen tulee tehdä kuten edellisissä kohdissa on esitetty.

Muutoslupaa haettaessa tulee piirustuksiin rajata esim. punakynällä alue, jolle muutosta haetaan. Tällöin muutosalue on helposti havaittavissa piirustuksissa.

6. PIENTALOJEN PALO-OSASTOINTI

Omakotitalot ja rivitalot ovat yleensä P 3-luokan rakennuksia, joten tässä ohjeessa käsitellään vain em. rakennuksia.

Samassa rakennuksessa olevat asunnot on osastoitava toisistaan EI 30-osastoivilla rakenteilla. Samoin autotallit on osastoitava asunnoista, lämmönjakohuoneesta ja suurista (> 10 m²) varastoista.

Asuinhuoneistojen välinen osastointi on jatkettava myös ullakon osalle vesikatteeseen saakka. Myös alapohjan tuuletustila on palo-osastoitava huoneistoittain (rossipohjat).

Palo-osastointi merkitään pohjapiirustuksiin esim. kaksipisteviivalla ja osastointiviivan päähän merkitään tuntiluokka esim. EI 30.

Pääsy ullakkotilaan

Kaikkiin ullakkotiloihin, joiden vapaa korkeus on yli 60 cm, on järjestettävä pääsymahdollisuus. Ullakkotilaan pääsy järjestetään päätyluukun tai kattoluukun kautta. Kattoluukulta ullakkotilaan ja sieltä edelleen muihin ullakkoihin järjestetään pääsy osastoivassa seinässä olevan vähintään EI 15 -luukun kautta. Luukun tulee olla itsestään sulkeutuva ja salpautuva.

6.1. PALO-OSASTOINTI TOISTA RAKENNUSTA VASTEN

Samalla tontilla

Jos P3 -luokan pientalot ovat lähempänä kuin 8 metriä toisistaan samalla tontil-

la, on ne osastoitava toisistaan yhteensä EI 30 rakenteella.

- EI 15 + EI 15
- tai EI 30 vain toisessa päädyssä

Osastoivissa seinissä (4...8 m) ikkunat eivät saa olla isompia kuin 0,2 m² (yhteensä 1,0 m²). Osastoivissa seinissä (0...4 m) ei saa olla ikkunoita. Mikäli osastoivalla seinällä on ovia, on niiden oltava seinän luokkaa.

Yli 4 metrin päässä pientalosta olevaa alle 60 m²:n **autotallirakennusta** ei tarvitse osastoida pientaloa vastaan.

Osastointi naapuritontin rakennuksia vasten

Mikäli oman rakennuksen seinästä naapuritontin rakennusalueen rajaan on etäisyyttä enemmän kuin 8 metriä, ei osastointivaatimusta ole.

(4...8)

Mikäli oman rakennuksen seinästä on naapuritontin rakennusalueen rajaan 4...8 metriä, on seinä tehtävä vähintään EI-M 30-luokan osastoivaksi seinäksi.

Tähän seinään tehtävien ovien on oltava itsestään sulkeutuvia ja EI 30-luokan ovia. Tähän seinään voi tehdä ikkunoita, joiden lasipinta-ala on < 0,2 m² (esim. 6 M x 6 M ja 4 M x 9 M ikkunat). Ikkunoiden lasipinta-ala saa olla yhteensä 1,0 m² ja eri ikkunoiden välissä tulee olla 30 cm osastoivaa umpiosaa eli EI 30-päätysseinässä voi olla esim. 5 kpl erillisiä 6 M x 6 M ikkunoita. EI 30-päätysseinissä räystäät saavat olla enintään 60 cm leveitä.

(0...4)

Mikäli rakennus rakennetaan 0...4 metrin päähän naapuritontin rakennusalueen rajasta, on tämä seinä tehtävä palomuuriksi tai EI-M 60 -osastoivaksi seinäksi. Tässä seinässä ei saa olla ovia eikä ikkunoita. Räystäitä ei yleensä sallita tai niiden oltava alle 60 cm leveitä ja suojaverhottava.

6.2. HÄTÄPOISTUMISMAHDOLLISUUS

Rakennuksen jokaisesta poistumisosastosta tulee yleensä olla vähintään kaksi toisistaan riippumatonta tarkoituksenmukaisesti sijoitettua uloskäytävää.

Asunnoissa toinen poistumistie voidaan korvata hätäpoistumismahdollisuudella. Hätäpoistumismahdollisuutena voidaan pitää tarkoituksenmukaisesti sijoitettua parveketta tai ikkuna-aukkoa, joiden kautta pelastautuminen on mahdollista.

Jos hätäpoistumismahdollisuutena käytettävän parvekkeen lattia tai ikkunan alareuna sijaitsee enintään 3,5 m korkeudella maanpinnasta tai muusta palon sattuessa turvallisesta paikasta, ei kiinteitä tikkaita yleensä vaadita.

Jos taas em. korkeus on yli 3,5 m, on turvallinen pääsy maanpinnalle tai muulle turvalliselle paikalle varmistettava aina kiinteillä tikkailla.

Hätäpoistumiseen käytettävän ikkunan tulee olla helposti avattavissa ja varustettu kiintopainikkeella. Ikkunan vapaan aukon tulee olla vähintään 600 mm korkea ja 500 mm leveä sekä leveyden ja korkeuden summa oltava vähintään 1500 mm.

Hätäpoistumistiet on esitettävä pohja- ja julkisivupiirustuksissa.

7. LUPAPÄÄTÖS

Jämsässä rakennusluvista päättää ympäristölautakunnan alainen johtava rakennustarkastaja.

Rakennuttajan on tutustuttava huolellisesti lupapäätökseen. Päätöksessä on erilaisia ehtoja, ts. lupa on myönnetty lupapäätöksessä mainituin ehdoin.

Ehtoja ovat esim. vastaavan työnjohtajan hyväksyttäminen, rakennesuunnitelmiin toimittaminen jne. Lupapäätöksessä on myös mainittu katselmuksista, joita rakennuttajan tai vastaavan työnjohtajan on pyydettävä viranomaisia suorittamaan.

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

Aloittamisajalle voidaan yleensä myöntää jatkoaikaa enintään kaksi vuotta ja erityisistä syistä työn loppuunsaattamiseen voidaan myöntää pidennystä 3 vuotta kerrallaan.

8. VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

Rakentamiselle on hankittava **vastaava työnjohtaja** lupapäätöksen mukaisesti. Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytään yleensä vain henkilö, joka on suorittanut vähintään teknikon tai aikaisemman sitä vastaavan tutkinnon teknillisen oppilaitoksen rakennusosaston talonrakennuksen opintosuunnalla. Vastaavan työnjohtajan kelpoisuus ja tehtävät määritellään Suomen Rakentamismääräyskokoelman osassa A1, Rakennustyön valvonta 2006.

Ennen rakennustyön aloittamista tulee vastaavan työnjohtajan olla rakennusvalvonnassa hyväksytty. Mikäli vastaavaksi työnjohtajaksi aikova on aiemmin Jämsässä hyväksytty vaativuudeltaan ja kooltaan vähintään samanlaisen rakennuskohteen vastaavaksi työnjohtajaksi, riittää häneltä kirjallinen ilmoitus rakennusvalvontaan kohteen vastaavaksi työnjohtajaksi ryhtymisestä. Vastaavan työnjohtajan hakemus/ilmoituslomakkeita saa rakennusvalvonnasta, jonne lomake myös palautetaan.

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi hyväksymispäätöksestä tai ilmoituksesta vastaavaksi työnjohtajaksi.

Hänen on johtamassaan työssä **huolehdittava** siitä, että:

- 1) Rakennustyö suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä
- 2) Työn valvomiseksi tarpeelliset ilmoitukset tehdään sekä katselmusten ja tarkastusten toimittamista pyydetään määrätyissä työvaiheissa
- 3) Ennen tiettyyn työvaiheeseen ryhtymistä lupapäätöksessä määrätyt suunnitelmat sekä lupapäätöksessä ja rakennustyön aikana määrätyt erityispiirustukset

tukset ja selvitykset on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle

- 4) Katselmuksissa ja tarkastuksissa ovat käytettävissä hyväksytyt piirustukset, tarvittavat erityispiirustukset viranomaismerkintöineen, ajan tasalla oleva **tarkastusasiakirja**, mahdolliset testaustulokset ja tekniset selvitykset sekä muut tarpeelliset asiakirjat
- 5) Ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden ja virheiden johdosta
- 6) Rakennusluvassa edellytetyt erityisalojen työnjohtajat hoitavat heille säädetyt tehtävät

Vastaava työnjohtaja voi vapautua em. tehtävistä ja vastuusta vain peruuttamalla suostumuksensa kirjallisesti tai hyväksymällä toinen työnjohtaja aikaisemman tilalle.

Vastaavan työnjohtajan ja rakennuttajan tulee huolehtia, että kohdassa 4 mainittu työmaapäiväkirja tai tarkastusasiakirja täytetään työn edistyessä.

Ennen viranomaiskatselmusten suorittamista on vastaavan työnjohtajan hyväksyttävä tarkastuksen kohteena oleva työsuoritus ja tehtävä siitä merkintä tarkastusasiakirjaan. Merkinnän puute voi estää viranomaiskatselmuksen suorittamisen. Tarkastusasiakirja tai sen kopio luovutetaan lopputarkastuksen (käyttöönotto) yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiselle ja se arkistoidaan rakennusvalvontaan.

Erityisalojen työnjohtajia koskevat soveltuvin osin ne määräykset, jotka vastaavasta säädetään.

9. IV-TYÖNJOHTAJA

IV-työnjohtaja vastaa rakennuksen ilmanvaihtotöistä. IV-työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja tehtävät määritellään Suomen Rakentamismääräyskokoelman osassa A1.

Mikäli IV-työnjohtajan kelpoisuutta ei ole aiemmin osoitettu, on hakemukseen liitettävä selvitys kelpoisuudesta.

IV-työnjohtajan hakemuslomakkeita saa rakennusvalvonnasta, jonne lomake myös palautetaan.

10. KVV-TYÖNJOHTAJA

KVV-työnjohtaja vastaa rakennuksen vesi- ja viemäritöistä. KVV-työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja tehtävät määritellään Suomen Rakentamismääräyskokoelman osassa A1.

KVV-työnjohtajan hakemus/ilmoituslomakkeita saa rakennusvalvonnasta.

11. MUUT VAADITTAVAT SUUNNITELMAT

Lupapäätöksessä on mainittu muut rakennusvalvontaan toimitettavat suunnitelmat. Suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaan ennen kyseisen työvaiheen aloittamista. Suunnitelmat toimitetaan yhtenä sarjana ilman seläkkeitä.

Kaikissa piirustuksissa on oltava tonttitiedot ja rakennuttajan nimi nimiö-osassa sekä suunnittelijan täydelliset yhteystiedot, **allekirjoitus** ja rakennusluvan numero.

Rakennesuunnitelmat

Rakennesuunnitelmat on laadittava Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 kohdan 3. ja 3.3 (Rakennepiirustusten määräykset ja ohjeet) mukaisesti

- perustusten tasopiirustus leikkauksineen sekä luotettava selvitys perusmaan kantavuudesta (pohjatutkimus, perustamistapalausunto)
- välipohjan tasopiirustus leikkauksineen
- yläpohjan/vesikaton tasopiirustus leikkauksineen
- ristikot
- selvitys rakennuksen vaakasuuntaisesta jäykistämisestä
- "märkätiladetailit", palo- ja äänitekniset detailjit.
- rakennelaskelmat.

Rakennesuunnitelmissa on esitettävä selvitys maaperän mahdollisesta radonpitoisuudesta ja toimenpiteistä, joilla sen pääsy asuntoon estetään.

Rakenteiden pääsuunnittelijaksi nimetyn henkilön on huolehdittava siitä, että osasuunnitelmista muodostuu rakenteelliset vaatimukset täyttävä kokonaisuus ja hänen pitää tarkastaa ja hyväksyä allekirjoituksellaan osasuunnitelmat.

Rakennesuunnitelmia ei yleensä vaadita toimitettavaksi rakennusvalvontaan vähäisistä talousrakennuksista (< 40 k-m²). Rakennuksen koon ja rakentamistavan mukaan rakentaja voi sopia rakennusvalvonnan kanssa muunkinlaisesta asiakirjatoimituksesta.

Vaadittavia muita suunnitelmia pientalorakentamisessa ovat yleensä:

KVV-suunnitelmat (katso 3.6)

IV-suunnitelmat

12. ALOITUSKOKOUS

Aloituskokouksen pitämisestä määrätään rakennusluvassa. Aloituskokouksen tarkoituksena on varmistaa laissa säädetyn rakentamisen huolehtimisvelvollisuuden toteutuminen.

Aloituskokous pidetään rakennusluvan myöntämisen jälkeen ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista. Kokouksessa käydään läpi rakennusluvan ehdot, keskeiset suunnitteluun ja itse rakentamiseen liittyvät kysymykset sekä sovitaan valvontaan ja tarkastuksiin liittyvät vastuu- ja tehtäväjaot ja menettelytavat.

Rakennuttajan edustajan tulee hyvissä ajoin sopia rakennusvalvonnan kanssa kokouksen ajankohta ja paikka. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennuttajan ja rakennusvalvonnan edustaja, vastaava työnjohtaja sekä pääsuunnittelija. Tarpeen mukaan aloituskokouksessa tulee olla läsnä myös erityisalojen työnjohtajia ja suunnittelijoita sekä urakoitsijan edustaja.

13. KATSELMUKSET

Lupapäätöksessä on mainittu myös katselmuksset, jotka rakennuttajan tai vastaavan työnjohtajan on tilattava viranomaisilta hyvissä ajoin.

Pientalorakentamisessa vaaditaan pidettäväksi yleensä seuraavia viranomaiskatselmuksia (mainitaan lupapäätöksessä):

- **rakennuspaikan merkitseminen** tilataan mittaustoimelta ennen rakennustyöhön ryhtymistä

- **rakennustyön aloittamisesta** on aina ilmoitettava rakennusvalvontaan

- **sijaintikatselmus**, joka tilataan mittaustoimelta, kun rakennuksen perustukset on laudoitettu ja raudoitettu. Perustusten valutyötä ei saa suorittaa ennen sijaintikatselmusta.

- **rakennekatselmus**, joka toimitetaan kun kantavat rakenteet on tarvittavin jäykistyksin tehty, eikä niitä ole vielä peitetty (voidaan myös toimittaa osittain)

- **osittainen loppukatselmus** (käyttöönottokatselmus)

Rakennus tai sen osa voidaan hyväksyä käyttöön otettavaksi suorittamalla siinä osittainen loppukatselmus. Osittaisessa loppukatselmuksessa tulee erityisesti huolehtia siitä, että käyttöön hyväksyty rakennuksen osa on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Sen tulee myös olla erotettu työmaaksi jäävästä osasta turvallisesti ja niin, ettei mahdollinen palo tai työmaapöly pääse työmaalta käyttöön hyväksytyyn rakennuksen osaan.

Mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, on ennen sen käyttöönottoa suoritettava **kvv-katselmus** vesihuoltolaitoksen (Jämsän Vesi) toimesta.

- **loppukatselmus**, joka toimitetaan, kun rakennus tai sen osa on valmis ja/tai työt tontilla tai rakennuspaikalla ovat valmiit.

Loppukatselmus suoritetaan, kun rakennustyö on valmis, rakennus kaikilta osin otettavissa käyttöön ja viranomaisvalvonnan kannalta säädetyt ja määrätyt tarkastukset ja niiden vaatimat toimet on suoritettu.

Loppukatselmuksessa kiinnitetään huomiota muun muassa siihen, että

- rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrätyt tai osoitetut velvoitteet on täytetty,
- rakennustyön tarkastusasiakirja on asianmukaisesti pidetty ja sen yhteenveto arkistoitavissa,
- tarkastusasiakirjan yhteenveto on riittävä suhteessa siihen, mitä rakennusluvassa tai aloituskokouksessa on edellytetty,
- eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat (esimerkiksi paalutus, mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat) ovat asianmukaisia, sekä
- muihin lakeihin perustuvat tarkastukset (esim. sähköasennusten tarkastus) on suoritettu.
- kaavamääräysten mukaiset istutusvelvoitteet tehty

Katselmuksessa on läsnä rakennuttajan edustaja ja/tai vastaava työnjohtaja sekä viranomainen. Katselmuksesta annetaan rakennuttajalle katselmuspöytäkirja.

Asianosaisen oikeudesta saada katselmuspöytäkirja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi on voimassa, mitä Maankäyttö- ja rakennuslain 187 pykälässä on säädetty viranhaltijan tekemästä päätöksestä.

Työmaalla on pidettävä työmaapöytäkirjaa tai tarkastusasiakirjaa, johon tehdään merkinnät katselmuksista, tarkastuksista sekä muista säädetyistä ja määrätyistä toimenpiteistä.

Tarkastusasiakirjan pitäminen

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrätyistä työn suorituksen tarkastuksista.

Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että rakennustyömaalla on käytävissä ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja.

Tarkastuksen varmentaminen

Rakennusvaiheen tarkastuksen vastuuhenkilö varmentaa suorittamansa tarkastuksen tarkastusasiakirjaan, kun rakennusvaiheeseen kuuluvat työvaihetarkastukset on asianmukaisesti toteutettu, rakentaminen tältä osin vastaa suunnitelmia ja se on muutoinkin toteutettu hyvän rakennustavan mukaisesti. Varmennusmerkintään sisältyy tarkastajan nimikirjoitus nimen selvennyksineen sekä varmennuksen päivämäärä.

Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta. Säännöksistä poikkeamisella tarkoitetaan lähinnä poikkeamista rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia täsmentävistä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä. Vastaavan työnjohtajan on ilman viivytystä saatettava tarkastusasiakirjaan tehty merkintä poikkeamisesta rakennustarkastajan tietoon. Täytettävä tarkastusasiakirja jaetaan rakentajalle usein rakennusluvan mukana.

Tarkastusasiakirjan yhteenveto ja sen arkistointi

Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. Tarkastusasiakirjan pitämisestä vastuullinen henkilö varmentaa rakennusvalvonnan arkistoon toimitettavan yhteenvedon tarkastusasiakirjasta allekirjoituksellaan ja nimen selvennyksin.

Rakennustyön valmistuttua tarkastusasiakirja on pidettävä tallessa koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Katselmusten suorittajat, osoitteet ja puhelinnumerot ovat vihkosen toisella sivulla.

Katselmusten yhteydessä ja muulloinkin rakennusvalvontaviranomaiset neuvovat rakentajia kaikissa rakentamiseen liittyvissä asioissa.

14. RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE

Asuinrakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Ohjeen tulee sisältää tarvittavat tiedot rakennuksen, rakennusosien sekä laitteiden ja koneiden asianmukaista käyttö ja huoltoa varten. Ohjeen tulee olla pääosiltaan valmis rakennuksen käyttöönottovaiheessa.

RAKENNUSVALVONTA 21.3.2012