



RAKENNUSVALVONNAN SANASTO

SISÄLTÄÄ

Rakennusvalvonnassa ja rakentamisessa
käytettävien termien ja käsitteiden selitykset.

7.3.2023

SISÄLTÖ

Sanat eivät ole aakkos- vaan asiajärjestyksessä. Listaus löytyivistä termeistä ja käsitteistä:

[s. 3](#)

Asemakaava
Yleiskaava
Ranta-asemakaava
Rakennusjärjestys
Rakentamistapaohje
Pääsuunnittelija
Vastaava työnjohtaja
IV
KVV
LVI
IV- ja KVV työnjohtaja
LVI-suunnitelmat

[s. 4](#)

S ja A
Sähkötarkastuspöytäkirja
Painekoepöytäkirja
Ilmamäärien
mittauspöytäkirja
Tontti
Kiinteistö
Kiinteistötunnus
Määräala

[s.5](#)

Hallintaoikeustodistus
Kiinteistörekisterin karttaote
Asemapiirustus
Pääpiirustukset
Kirveenvarsitontti
Ranta-alue

Haja-asutusalue

[s. 6](#)

Kaavoittamaton alue
Pätevyys- tai
kelpoisuustodistukset
Käsittelyaika
Valvoja
Lupapäätös
Lainvoimaisuus

[s. 7](#)

Valitusaika
Luvan voimassaolo
Ulkopuolinen tarkastus
Vähäinen poikkeaminen

[s. 8](#)

Poikkeamislupapäätös
Rakennuslupatyöryhmän
kokous
Rakennuslupatyöryhmän
lausunto
Katselmus
Rakennuksen käyttöönotto

[s.9](#)

Lupapiste.fi
Viheralue
Virkistysalue
Suojelualue
Rakennusala
Suunnittelutarveratkaisu
Naapuri

[s. 10](#)

Naapurina kaupunki

Naapurin kuuleminen

Rakennustyön
tarkastusasiakirja

LVI- töiden tarkastusasiakirja

Kantovesi /kesävesi

[s. 11](#)

Vähäinen vedenkäyttö
rakennuksessa

Painevesi

Harmaat vedet

Mustat vedet

Saunapallo

Rasvanerotin

Jätevesijärjestelmä

Kaksoisviemäröinti

Umpisäiliö

Imeytyskenttä

Tasauslaskelma

[s. 12](#)

Energiaselvitys

Energiatodistus

Ilmanvuotoluku

Ympäristönsuojelumääräykset

Jätehuoltomääräykset

Purkujätteselvitys

[s. 13](#)

Haitta-aineselvitys

Haitta-aineet

Asbesti

Asemakaava	Asemakaava on keskustassa ja taajama-alueella yleiskaavaa yksityiskohtaisempi aluekohtainen kaava. Siinä määrätään mm. mihin saa rakentaa, kuinka paljon ja esimerkiksi mikä osa alueesta tulee varata istutuksille.
Yleiskaava	Yleispiirteisempi ja laajemman alueen kaava, jota käytetään haja-asutusalueilla. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Ei sisällä niin tarkkoja määräyksiä kuin asemakaava.
Ranta-asemakaava	Ranta-alueen rakentamista ohjaava kaava, jossa yleensä kerrotaan sallittu rakentamisen määrä, sijoittaminen ym. Verrattavissa asemakaavaan. Maanomistaja voi laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaavan. Kunta ohjaa kaavoitusta ja hyväksyy kaavan.
Rakennusjärjestys	Kuntakohtaiset rakentamista koskevat määräykset, jotka täydentävät kaavojen määräyksiä, kaavan ollessa ensisijainen. Eli ne asiat, joita ei määrätä kaavassa, toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestykset voivat olla eri kunnissa erilaisia.
Rakentamistapaohje	Joillain asemakaava-alueella voi olla laadittu kaavan tueksi erillinen rakentamistapaohje, jolla ohjataan alueen rakentamista yhtenäiseksi ja viihtyisäksi. Rakentamistapaohje on nimensä mukaisesti ohje, ei määräys. Kuitenkin alueen yleispiirteet huomioiden sitä tulee noudattaa ja siitä harvoin poiketaan ilman hyviä perusteita.
Pääsuunnittelija	On tärkein asiantuntija rakennushankkeen alusta lähtien, toimien hankkeen "kapellimestarina" ja sovittaen kaikki suunnitelmat yhteen. Auttaa suunnittelemaan rakennuksen asiakkaan toiveiden mukaisesti rakennuspaikalle sopivaksi, turvallisiksi ja terveellisiksi. Huolehtii, että asetuksia, määräyksiä, ohjeita ja lakeja noudatetaan. MRL 120 a §:n.
Vastaava työnjohtaja	Rakennustyön aikana hankkeen tärkein ammattilainen, joka vastaa, että työ toteutetaan myönnetyn luvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. MRL 122 §.
IV	Ilmanvaihto
KVV	Kiinteistön vesi ja viemärointi
LVI	Lämpö, vesi ja ilma
IV- ja KVV työnjohtaja	Ilmanvaihdon sekä kiinteistön vesi- ja viemärintitöistä vastaavat työnjohtajat. Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. MRL 122 a §.

LVI-suunnitelmat	Lämmitys, vesi ja ilmanvaihtosuunnitelmat.
S ja A	Edellisen LVI- kirjainyhdistelmän perässä S tarkoittaa sähköä ja A automaatiota.
Sähkötarkastuspöytäkirja	Sähkökytkentöjen jälkeen pidetään sähkötarkastus, josta tehdään pöytäkirja. Sähkötarkastuspöytäkirjassa työt todetaan tehdyksi määrättyjen standardien mukaisesti ja pöytäkirjan allekirjoittaneen henkilön on löydettävä Tukesin pätevyysrekisteristä. Pöytäkirja lisätään Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa. Töissä, jotka eivät edellytä rakennusvalvonnan lupaa, sähkötarkastuksen pöytäkirja säilytetään talon asiakirjojen yhteydessä.
Painekoe-pöytäkirja	Vesilaitteiston toimivuuden ja tiiveyden varmistamiseksi tehdyn painekokeen pöytäkirja, joka liitetään Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Ilmamäärien mittauspöytäkirja	Ilmanvaihtojärjestelmän toimivuus ja vaihtuva ilmamäärä tarkastetaan ilmamäärien mittauksella. Mittaustuloksessa vaihtuvan ilmamäärän on oltava riittävä ja vastata suunnitelmassa esitettyä. Mittauksesta tehdään pöytäkirja, joka liitetään Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa. mittauksen tekijän pitää allekirjoittaa pöytäkirja ja IV-työnjohtaja kuittaa LVI-tarkastusasiakirjaan mittauksen suoritukseksi hyväksytyin tuloksin.
Tontti	Sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö asemakaava-alueella. Jos kaavassa on merkitty sitovaksi tonttijako, tonttijako, lohkomistoimitus ja rekisteriin merkintä on oltava tehtynä ennen rakennusluvan myöntämistä. Varmistaakseni asian, ota yhteys Mikkelin Maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikköön https://mikkeli.fi/palvelut/kartat-ja-mittaus/tonttijako/
Tila	Kiinteistörajoin rajattu maa-alue haja-asutusalueella tai asemakaava-alueella ennen tonttien muodostamista.
Kiinteistö	Kiinteistörajoin rajattu maa-alue, jonka koko voi vaihdella muutamasta sadoista neliöistä useisiin kymmeniin hehtaareihin. Ei ole merkitystä sijaitseeko kiinteistöllä rakennuksia vai ei. Myös tontti ja tila ovat kiinteistöjä.
Kiinteistötunnus	Neliosainen kiinteistön yksilöivä numerosarja, joka on annettu jokaiselle kiinteistölle. Ensimmäinen kolminumeroinen osa tarkoittaa kuntaa ja on Mikkelissä 491.
Määräala	Osa kiinteistöstä, joka on esimerkiksi myyty, mutta jota ei ole vielä lohkomistoimituksessa lohkottu omaksi kiinteistöksen. Määräalan kiinteistötunnus on määräalatunnus, joka on alkuperäisen kiinteistön kiinteistötunnus ja perässä (yleensä) -M601. Kun lohkomistoimitus tehdään, määräala saa oman

	<p>kiinteistötunnuksensa. Määräalan hallintaoikeus todistetaan yleensä kauppakirjalla.</p>
Hallintaoikeustodistus	<p>Jos lainhuuto on tehty, hallintaoikeus todistetaan lainhuutotodistuksella. Jos lainhuutoa ei ole vielä tehty, voidaan hallintaoikeus esittää kauppakirjalla. Kiinteistön oston jälkeen ostaja rekisteröi kiinteistön omistuksen maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin 6 kk:n kuluessa kauppakirjan tai sopimuksen allekirjoittamisesta.</p>
Kiinteistörekisterin karttaote	<p>Maanmittauslaitokselta saatava asiakirja, jossa näkyy kartalla kiinteistö, sekä sen rasitteet ja oikeudet. Kiinteistörekisterin karttaote lisätään lupahakemukselle. Tämän sekä lainhuutotodistuksen voi rakennusvalvontaviranomainen lisätä hakemukselle viran puolesta, mikäli nämä ovat löydettävissä rekisteristä.</p>
Asemapiirustus	<p>Hankkeen tärkein suunnitelma, josta käy ilmi kiinteistön kaikki tiedot. Tämän suunnitelman pitää sisältää mm. kiinteistön rajat, rakennukset, rakennusten sijainnit, etäisyyksiä, rakennusoikeuslaskelman, maastonkorot ja rakennuksen korkeusaseman, sekä nimiössä hankkeen osoite ja suunnittelijatiedot. Asemapiirustuksen tekee pääsuunnittelija (tai muun suunnittelijan tehdessä sen, pääsuunnittelija kuitenkin varmistaa tiedot oikeiksi ja allekirjoittaa suunnitelman).</p>
Pääpiirustukset	<p>Pääpiirustukset ovat rakennuslupapäätöksen liitteinä olevat suunnitelmat, jotka lupapäätöksen yhteydessä leimataan virallisiksi lupakuviksi ja joita on noudatettava rakentamisessa. Mikäli näistä oltaisiin poikkeamassa, on oltava yhteydessä sitä ennen rakennusvalvontaan. Näihin sisältyy lähes poikkeuksetta asemapiirustus ja sen lisäksi hankkeesta riippuen pohjapiirustus, julkisivupiirustus ja leikkauspiirustus.</p>
Kirveenvarsitontti	<p>Kiinteistö, joka "muistuttaa muodoltaan kirvestä", karttakuvasta katsottuna. Tällöin kiinteistössä on yleensä yksi kapeampi osuus, joka saattaa olla esimerkiksi kiinteistölle johtava tie tai väylä vesialueelle.</p>
Ranta-alue	<p>Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 150–200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Ranta-alueeksi katsotaan järveen, lampeen, jokeen tai muuhun vastaavaan vesialueeseen rajoittuvaa maa-aluetta.</p>
Haja-asutusalue	<p>Asemakaava- ja taajama-alueen ulkopuolinen alue, joka on yleensä harvempaan rakennettu tai siellä on yksittäisiä olemassa olevia rakennuspaikkoja ja jonne</p>

hजारakennusoikeuden puitteissa voidaan muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Voi olla yleiskaava- tai kaavoittamatonta aluetta.

Kaavoittamaton alue

Alue, jolla ei ole kaavaa. Rantarakentaminen ratkaistaan aina poikkeamislupamenettelyllä ja muu rakentaminen rakennusluvalla hजारakennusoikeuden puitteissa. Suunnittelutarveratkaisua voidaan myös edellyttää rakennuspaikan muodostamiseksi.

Pätevyyss- tai kelpoisuustodistukset

Suunnittelijoilta, työnjohtajilta ja ulkopuolisilta tarkastajilta tarvittavat todistukset, joilla he osoittavat omaavansa laissa säädetyn ja vaaditun pätevyyden hankkeen hoitamiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa tutkintotodistusta ja vapaamuotoista CV:tä, josta käy ilmi rakennusalan työkokemus. Hankkeen vaativuuden mukaisesti kelpoisuusvaatimuksesta ei voi poiketa. Rakennusvalvonta määrittelee rakennushankkeen vaativuuden. Rakennusvalvonnan tärkein tehtävä on auttaa, että hankkeeseen ryhtyvän laissa määrätty huolehtimisvelvollisuus täyttyy, ja hankkeella on ammattitaitoiset ja asiantuntevat toimijat. MRL 119 §:ssä on määrätty hankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta.

Käsittelyaika

Aika, joka menee lupahakemuksen jättämisestä päätöksen saamiseen. Tavoitekäsittelyaika Mikkelissä on 30 vrk. Käsittelyaika riippuu tietysti rakennusvalvonnan työtilanteesta, mutta ennen kaikkea käsittelyaikaan vaikuttaa se, kuinka täydellisenä hakemus jätetään. Jos hakemus sisältää kaikki tarvittavat tiedot ja liitteet, rakennusvalvontaviranomainen siirtää sen päätöksentekoon ensimmäisellä käsittelykerralla. Jokainen täydennyspyyntö luonnollisesti pidentää käsittelyaikaa.

Valvoja

Käytetään yleensä taloyhtiöiden suuremmissa hankkeissa tai muissa isoissa hankkeissa. Valvoja valvoo rakennushankkeeseen ryhtyvän etua sovitun sopimuksen mukaisesti. Usein valvoja esimerkiksi edustaa hankkeeseen ryhtyvää katselmuksilla. Valvojalla on useimmiten rakennusalan koulutusta ja työkokemusta. Rakennusvalvonta ei varmista valvojan pätevyksiä tai osaamista, vaan pitää valvojaa hankkeeseen ryhtyvän edustajan asemassa.

Lupapäätös

Virallinen asiakirja, jolla lupa myönnetään tai hylätään. Lupapäätös on valituskelpoinen ja valitusaika rakennus- ja toimenpideluvissa on 14 vrk, jonka jälkeen lupa saa vastaainvoiman. Hankkeeseen ryhtyvän tulee lukea lupapäätös huolellisesti ja noudattaa sen määräyksiä. Lupapäätöksessä kerrotaan mm. hankkeeseen vaaditut työnjohtajat, pidettävät katselmuksset ja muut lupaehtot.

Lainvoimaisuus

Rakennusvalvonnan viranhaltijan lupapäätöksestä valitusaika on 14 vrk. Päätöksessä näkyy, mikä on viimeinen valituspäivä ja mikäli siihen mennessä päätöksestä ei valiteta, lupa saa lainvoiman. Rakennustyötä ei saa aloittaa valitusaikana, ellei aloittamiseen ennen lainvoimaisuutta ole haettu ja myönnetty lupaa rakennusvalvonnasta. Valitusaikana voidaan nimetä työnjohtajat valmiiksi ja lisätä Lupapisteeseen erityissuunnitelmia.

Valitusaika

Rakennuslupapäätöksen tiedoksiannosta (kuulutus verkkosivuilla) 14 vrk, jolloin päätöksestä voidaan valittaa. Jos valitusta ei tule, päätös saa sen jälkeen lainvoiman ja töiden aloittaminen on mahdollista. Luvan lainvoimaisuus on varmistettava ennen töiden aloitusta. Luvan lainvoimaisuuden voi tarkistaa rakennusvalvonta@mikkeli.fi (viranhaltijapäätökset) tai tuomioistuimen kirjaamosta (toimielimen päätökset, oikaisuvaatimuksesta tehdyt päätökset). Jos päätöksestä on valitettu, rakentamista ei saa aloittaa eli päätös ei ole lainvoimainen. Jos viranomainen on myöntänyt lupapäätöksessä rakentamiseen aloittamiseen oikeiden ennen päätöksen lainvoimaisuutta, rakentamisen saa aloittaa vakuutta vastaan. Tuomioistuin voi kuitenkin kieltää rakentamisen aloittamisen.

Luvan voimassaolo

Rakennuslupa on voimassa 5 vuotta ja toimenpidelupa 3 vuotta. Tämän jälkeen lupa raukeaa, jollei sille erikseen ole haettu jatkoaikaa. Jatkoaikaluvan, väliaikaisen luvan tai muu vastaavan voimassaolo määräytyy lupapäätöksessä kerrotun mukaisesti.

Ulkopuolinen tarkastus

Aina, jos rakennuslupaa edellyttänyt rakennustyö on tehty luvatta ja lupa haetaan jälkikäteen, viranomainen voi edellyttää ulkopuolisen tarkastajan lausunnon. Päätös ulkopuolisesta tarkastuksesta tehdään myös silloin, jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti tai jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu. Ulkopuolisen tarkastajan lausunto voidaan vaatia rakennustyön lisäksi myös LVI-töistä. Mikkelin kaupungin nettisivuilla on kerrottu tarkemmin lausunnon sisällöstä. Lausunto korvaa sen työn, joka olisi kuulunut vastaavan työnjohtajan ja suunnittelijan tehtäväksi asianmukaisesti edenneessä lupa- ja rakennusprosessissa. Ulkopuolisen tarkastajan lausunnosta tehtävä päätös laskutetaan erikseen.

Vähäinen poikkeaminen

Vähäisiä poikkeamista asetuksista, kaavoista, rakennusjärjestyksen- tai muista määräyksistä voidaan myöntää rakennuslupapäätöksen yhteydessä, jos poikkeaminen on perusteltu hyvin, osoitettu esim. valokuvia perustelun tueksi ja vähäisellä poikkeamisella päästään parempaan lopputulokseen.

kuin määräyksen mukaisella rakentamisella. Poikkeamisen vähäisyyden arvioi rakennusvalvontaviranomainen. Kaikkien rakennuslupapäätösten, joissa on vähäinen poikkeaminen, päättäjänä toimii toimivaltajaon mukaisesti johtava rakennustarkastaja. Jos poikkeaminen on vähäistä suurempaa, tarvitaan poikkeamislupapäätös.

Poikkeamislupapäätös

Vähäistä suuremmissa poikkeamissa tarvitaan poikkeamislupapäätös, jonka käsittelee ja päättää kaavoitusinsinööri. Jos on saatu myönteinen poikkeamislupapäätös ja rakennuslupaa haetaan sen mukaisesti, ei rakennuslupahakemus sisällä enää poikkeamista (koska se on erillisessä poikkeamislupapäätöksessä jo käsitelty). Rakennuslupaa ei voi myöntää, ennen kun poikkeamislupa on myönnetty. Rakentamista ei myöskään saa aloittaa, ennen kun poikkeamislupakin on lainvoimainen.

Rakennuslupatyöryhmän kokous

Tavallisesti lähes viikoittain pidettävä kokous, jossa on sekä lupa- ja valvontajaoston edustaja, rakennustarkastajat, kaavoituksen edustajia sekä puheenjohtajana toimiva johtava rakennustarkastaja. Kokouksessa käsitellään rakennusluvan yhteydessä myönnettäviä vähäisiä poikkeamia, arvioidaan poikkeamien vähäisyyttä, käsitellään kaupunkikuvaan soveltuvuutta, esitellään merkittäviä ja suuria hankkeita, käsitellään joitain poikkeamislupaa edellyttäviä asioita. Kokouksen tarkoitus on ylläpitää yhtenäisiä linjauksia ja yhteistyötä sekä antaa tulkinta-apua harvinaisissa tai epäselvissä tapauksissa. Rakennuslupatyöryhmän kokouksessa käsiteltävistä asioista annetaan lausunto, joka yleensä ohjaa lupakäsittelyn jatkamista.

Rakennuslupatyöryhmän lausunto

Rakennuslupatyöryhmän lausunto voi puoltaa hanketta, olla puoltamatta hanketta, pyytää lisäselvityksiä hankkeesta tai puoltaa hanketta tietyin ehdoin. Lausunto ei ole sama asia, kun lopullinen lupapäätös, mutta lausunto ohjaa vahvasti lupapäätöksen tekemisessä.

Katselmus

Rakennuslupapäätöksessä määrätty ja rakennusvalvontaviranomaisen suorittama rakennuspaikalla tehty katselmus, josta tehdään katselmuspöytäkirja. Jos katselmukseksi on määrätty "aloittamisilmoitus" ja muissa lupaehtoisissa on kerrottu, että ilmoitus aloituksesta riittää, niin silloin varsinaista katselmusta paikan päällä ei tehdä. Katselmuksia, joille rakennustarkastaja tulee kutsua hyvissä ajoin, on mm. aloituskokous, paikan merkitseminen, rakennekatselmus, LVI-loppukatselmus ja loppukatselmus. Katselmusvaiheeseen liittyvien työnjohtajan tarkistusasiakirjojen on oltava ajan tasalla tai kyseiseen vaiheeseen kuuluvan työnsuorittajan pöytäkirjojen (esim. sähkö tarkastus, ilmamäärien säätö- ja mittaus) on oltava lisätty

Lupapisteeseen ennen katselmusta. Katselmuksella on oltava vähintään vastaava työnjohtaja ja hankkeeseen ryhtyvä. Viranomainen voi myös edellyttää viranomaisen suorittamia erillisiä tarkastuskäyntejä lupapäätöksessä.

Rakennuksen käyttöönotto

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön, ennen kun sen käyttöönotto katselmuksella hyväksytään. Puhutaan käyttöönotto- tai muuttokatselmuksesta, mutta se on viralliselta nimeltä loppukatselmus TAI osittainen loppukatselmus. Loppukatselmukseen mennessä kaikki lupapäätöksessä määrätty ja suunnitelmissa esitetty on oltava täysin valmiina. Osittaisessa loppukatselmuksessa rakennuksen on täytettävä käyttöönotolle määrätty edellytykset, vaikka viimeistely tai ulkopuoliset työt olisivat vielä vähäisiltä määrin kesken. (MRL 153 a §)

Lupapiste.fi

Sähköinen palvelukanava, jota kautta rakennusvalvonnan luvat haetaan ja neuvontapyyntöihin vastataan. Mikkelin kaupunki eikä sen rakennusvalvonta hallinnoi kyseistä palvelua eikä valitettavasti voi vaikuttaa sen käytettävyyteen tai ominaisuuksiin.

Viheralue

Esimerkiksi puistot, metsät, rannat, pellot ja golffkentät. Nämä voivat olla sekä julkisessa tai yksityisessä omistuksessa.

Virkistysalue

Ulkoiluun ja virkistykseen tarkoitettu alue. Kaavassa voidaan osoittaa alue tähän tarkoitukseen esim. yleisiä ulkoilualueita.

Suojelualue

Kaavassa osoitettu alueen osa, joka on esim. ympäristö-, kulttuurihistoria-, maisemallisia- tai luonnonarvoja sisältävä ja jonne rakentaminen ja muutosten tekeminen on kielletty tai rajoitettu.

Rakennusala

Asemakaavassa on usein esitetty tonttikohtainen rakennusala, johon rakennukset on sijoitettava. Kaikissa kaavoissa ei ole määrätty rakennusala ja silloin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusala voi olla joko ohjeellinen tai suunnittelua sitova. (Asemakaava-alueella, jossa kaavassa ei ole erikseen määrätty rakennusala, rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m päähän naapurikiinteistön rajoista. Muilla kuin asemakaavoituilla alueilla etäisyyden on oltava 5 m).

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan alueilla, jotka on voitu määritellä yleiskaavassa, rakennusjärjestyksessä tai alueelle on muodostumassa taajaan asutusta. Suunnittelutarveratkaisussa arvioidaan, ettei hankkeesta aiheudu taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä tai yksittäisen hankkeen toteutuksesta aiheudu sellaista kehitystä, että yhdyskuntakehityksen tulevaisuuden suunnitelmilla ei ole toteuttamiseen enää vaihtoehtoja, kuten

tieyhteydet tai sähkölinjojen sijoitukset.

Suunnittelutarvealueelle rakentaminen vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen, kun rakennuslupa voidaan myöntää. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa yleensä kaksi vuotta.

Naapuri

Lupahakemuksessa on ennen päätöksen tekoa varattava vaikutusmahdollisuus niille, joiden oikeuteen ja etuun päätös voi vaikuttaa. Oikeuskäytännössä tällaisiksi on katsottava kiinteistön naapurit seuraavasti: Kiinteistön rajanaapureita ovat kaikki, joiden kanssa kiinteistöllä on yhteistä rajalinjaa tai jotka ovat kiinteistöön nähden kulmittain. Myös katualueen tai kapean vesistön toisella puolelle olevat kiinteistöt katsotaan naapureiksi, joita lupahakemuksen yhteydessä on kuultava. Samoin yleinen katualue tai puisto on naapuri. Rakennustarkastaja arvioi kuulemisen riittävyyden. Jos naapureita ei ole kuultu lupahakemuksessa tapauskohtaisesti riittävän laajasti, voi lupapäätös kumoutua. Poikkeamislupaa varten naapureita kuullaan yleensä rakennuslupaa laajemmalta alueelta ja mm. kapeiden vesistöjen toiselta puolelta.

Naapurina kaupunki

Kun kiinteistö rajoittuu kaupungin omistamaan puistoon tai metsään, on kaupunki naapuri. Kaavan mukaisessa rakentamisessa, jossa ei ole poikkeamia, ei Mikkeliissä yleensä ole tarvetta kuulla kaupunkia naapurina. Jos rakennustarkastaja määrää, että myös kaupunki naapurina tulee kuulla, antaa kaupungin naapurin kuulemisen vastineen maankäyttöpäällikkö. Maankäyttöpäällikkö toimii maankäyttö - ja kaupunkirakenne -yksikössä ja ei näin ollen ole yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta ei siis suorita hakijan puolesta naapurin kuulemista ilman taksan mukaista laskutusta, vaikka naapurina olisi kaupunki.

Naapurin kuuleminen

Naapurin kuuleminen on oikeastaan rakennushankkeesta tiedottamista. Naapurit voi jättää huomautuksen rakennushanketta koskien, mutta täysin sääntöjen ja määräysten mukaista rakentamista ei naapuri voi estää. Naapurikuulemisen merkitys korostuu, jos hakemuksella on poikkeamia, jotka vaikuttavat naapurin etuun. Niissä tapauksissa, joissa poikkeaminen säännöistä tai määräyksistä vaikuttaa naapurin etuun, on naapurin huomautusten merkitys suurempi. Naapurin huomautukseen voi jättää vastineen (perusteluja tai muutoksia suunnitelmiin). Rakennusvalvontaviranomainen tekee kuitenkin lopullisen päätöksen asiasta. Naapuri voi valittaa rakennuslupapäätöksestä, jolloin asia ratkaistaan hallintotuomioistuimessa.

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Lupapisteestä löytyvä sähköinen tarkastusasiakirja, jolla vastaava työnjohtaja esittää, että työvaiheet on tarkastettu.

	<p>Kuittauksellaan työnjohtaja vahvistaa tarkastuskohteen työt tehdyksi suunnitelmien, hyvän rakentamistavan, asetusten ja määräysten mukaisesti.</p>
LVI- töiden tarkastusasiakirja	<p>Lupapisteestä löytyvä LVI-töiden sähköinen tarkastusasiakirja, jota KVV- ja IV työnjohtaja(t) täyttää tehtyään LVI-töiden tarkastusasiakirjassa mainitut tarkastuskohdat työmaalla. Kuittauksellaan KVV ja/tai IV-työnjohtaja vahvistaa tarkastuskohteen työt tehdyksi suunnitelmien, hyvän rakentamistavan, asetusten ja määräysten mukaisesti.</p>
Kantovesi /kesävesi	<p>Rakennuksessa, jossa ei ole paineellista vesijärjestelmää, vaan vesi tulee kantamalla järvestä/kaivosta. Voi olla myös sähkökäyttöinen vesipumppu, joka ei ole kiinteästi asetettu ja joka poistetaan talveksi.</p>
Vähäinen vedenkäyttö rakennuksessa	<p>Mikkelissä rakennuksen vedenkäytön katsotaan olevan vähäistä silloin, kun rakennukseen tulee vain kantovesi ja veden lämmittäminen tapahtuu ainoastaan padassa, kiukaan yhteydessä tai keittämättä. Jos rakennuksessa on lämminvesivaraaja, ei veden käyttöä katsota enää vähäiseksi.</p>
Painevesi	<p>Rakennukseen rakennettu vesiverkosto, josta vesipisteisiin ja vesikalusteisiin tulee paineellinen vesi. Vesi voi tulla omasta kaivosta, vesiosuuskunnan tai kunnan verkostosta.</p>
Harmaat vedet	<p>Kiinteistön kaikki muut jätevedet, paitsi wc:n vedet. Eli pesuvedet kodinkoneista, keittiöstä, suihkusta ja käsienpesusta.</p>
Mustat vedet	<p>Wc:n vedet ovat mustia jätevesiä.</p>
Saunapallo	<p>Ranta- tai pihasaunan jätevesien käsittelyjärjestelmä, jossa vähäiset harmaat vedet imeytetään saunapallon läpi maahan.</p>
Rasvanerotin	<p>Rasvanerotin erottaa harmaista jätevesistä nimensä mukaisesti rasvan. Esimerkiksi loma-asunnolla, jossa veden käyttö on vähäistä (eli käytössä kantovesi), voidaan keittiön jätevedet imeyttää maastoon lisäämällä saunapalloon rasvanerotin. Jätevesijärjestelmä tulee suunnitella ja suunnitelmat tulee esittää lupahakemuksessa.</p>
Jätevesijärjestelmä	<p>Jos rakennuksessa tulee jätevesiä, tulee vesien määrästä ja laadusta (mustat/harmaat vedet) riippuen rakentaa asianmukainen ja asetuksen vaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä.</p>
Kaksoisviemäröinti	<p>Rakennuksen jätevesien viemäröinti niin, että mustat ja harmaat jätevedet voidaan käsitellä erikseen.</p>
Umpisäiliö	<p>Suljettu jätevesisäiliö, josta vesiä ei imeydetä maahan ollenkaan, vaan säiliö tyhjennetään ammattilaisien toimesta. Usein vähintään mustat vedet johdetaan umpisäiliöön. Umpisäiliön tyhjennyksen saa hoitaa vain</p>

	<p>lietteenkeräysrekisteriin merkitty yritys. Kiinteistöllä on pidettävä kirjaa säiliön tyhjennyksistä. Kts. ympäristönsuojelumääräykset.</p>
Imeytyskenttä	<p>Jätevedet voidaan johtaa saostuskaivojen kautta imeytyskenttään. Saostuskaivot keräävät kiinteän jätteen ja jäljelle jäävä jätevesi imeytetään imeytyskentän maanaineskerroksien läpi maahan.</p>
Tasauslaskelma	<p>Lämpöhäviöiden tasauslaskelma on energia-asiakirja, jossa varmistetaan, että rakennuksen rakennusosat (esimerkiksi seinärakenne) täyttää sille asetetut vaatimukset. Tämä on toimitettava Lupapisteeseen lupaa hakiessa. Lämpöhäviöiden tasauslaskelma tarvitaan aina kun tehdään yli 50 m² kokoinen tai suurempi lomarakennus tai asuinrakennus.</p>
Energiaselvitys	<p>Energiaselvityksessä pätevä ammattilainen selvittää lähtötiedot, joita energiatodistukseen vaaditaan. Eli kyseessä on laaja selvitys rakennuksen energiankäytöstä. Energiaselvitys sisältyy yleensä energiatodistukseen.</p>
Energiatodistus	<p>Energiatodistus on pätevän ammattilaisen tekemä (tekijän on löydettävä energiatodistuksen laatija -rekisteristä) asiakirja, jossa lasketaan koko rakennuksen energiankulutukseen vaikuttavat tekijät ja tarkastellaan, mihin tasoon rakennus energiakäytöllään pääsee ja että vaaditut tavoitearvot täyttyvät. Energiatodistus lisätään Lupapisteeseen jo luvan hakemusvaiheessa. Rakennuksen käyttöönoton yhteydessä energiatodistus päivitetään energiatodistusrekisteriin ja tuloste tallennetaan Lupapisteeseen.</p>
Ilmanvuotoluku	<p>Ilmanvuotoluku kertoo, kuinka tiiviiksi rakennus on rakennettu. Mitä tiiviimmät rakenteet, sen energiaa sääävämpi rakennus on ja saavutetaan parempi energialuokka rakennukselle. Ilmanvuotoluku ilmoitetaan lämpöhäviöiden tasauslaskenta-asiakirjassa. Jos ilmanvuotoluvun on ilmoitettu olevan alle 4 m³/(h m²), niin ennen rakennuksen käyttöönottoa se täytyy varmistaa tiiveysmittauksella (tai talotehtaan on esitettävä laadunvarmistusselvitys rakennuksen tiiveydestä rakennuslupahakemusvaiheessa).</p>
Ympäristönsuojelumääräykset	<p>Kaupungin nettisivuilta löytyy hakusanalla "ympäristönsuojelumääräykset" pdf-dokumentti, josta nämä määräykset löytyvät. Ympäristönsuojelumääräykset on tehty turvaamaan kuntalaisille viihtyisä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Ympäristönsuojelumääräyksestä löytyy määräyksiä esim. vesistöjen ja pohjaveden suojelusta, jätevesien käsittelystä, maataloudessa huomioitavista ympäristöasioista, melun ja värinän torjunnasta, ilmansuojelusta, jätteiden ja kemikaalien käsittelystä ja muista ympäristönsuojelua koskevista asioista.</p>

Jätehuoltomääräykset

Kaupungin nettisivuilta löytyy hakusanalla "jätehuoltomääräykset" pdf-dokumentti, josta nämä määräykset löytyvät. Jätehuoltomääräykset sisältävät määräyksiä mm. jätteen lajittelusta, keräilystä, kuljettamisesta, tyhjennysväleistä sekä vaarallisista jätteistä.

Purkujätteselvitys

Rakennuksen rakentamista tai purkamista koskeva selvitys joka liitetään Lupapisteeseen. Selvityksestä on käytävä ilmi jätteen määrä, laatu ja laji sekä käsittely- tai sijoituspaikka. Jätelain mukaan syntyvän jätteen määrä on pyrittävä pitämään mahdollisimman pienenä ja ensisijaisesti se tulee uusiokäyttää ja toissijaisesti kierrättää lajiteltuna. Lupapisteessä on oma kohtansa, johon annetaan selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä.

Haitta-aineselvitys

Haitta-aineselvitys tai haitta-ainekartoitus tehdään, kun on syytä epäillä, että rakennus, johon tehdään korjaus-, muutos- tai purkutöitä sisältää mahdollisia haitta-aineita. Ammatilainen osaa jo materiaalien sekä rakennusvuoden perusteellakin arvioida, onko rakennuksessa mahdollisia haitta-aineita. Kuitenkin varmuus asiasta saadaan vain ottamalla näytteet ja toimittamalla ne tutkittavaksi. Jos näyte sisältää haitta-ainetta, on haitta-aineen purkaminen tehtävä ohjeistuksen mukaisesti siihen erikoistuneen ammatilaisen toimesta.

Haitta-aineet

Tunnetuin terveydelle vaarallinen haitta-aine on asbesti, mutta on myös muita, kuten haitalliset metalliyhdisteet (mm. lyijy) sekä muita (PAH-, PCB- ja VOC-) yhdisteitä, jotka ovat terveydelle vaarallisia. Nämä haitta-aineet eivät ole normaalitilassa ja oikein käytettynä terveydelle vaarallisia, mutta rakennusta tai rakennusosia purkaessa, kun materiaali vaurioituu ja rikkoutuu, yhdisteiden pitoisuus hengitysilmassa kasvaa ja aiheuttaa terveysriskin. Haitta-aineet on siis purettava ammatilaisen toimesta ja purkujäte toimitettava asianmukaisesti sille tarkoitettulle jätteenkeräyslaitokselle.

Asbesti

Asbesti ei ole normaalitilassa ja oikein käytettynä terveydelle vaarallista, mutta rakennusta tai rakennusosia purkaessa, kun materiaali vaurioituu ja rikkoutuu, asbestikuituja vapautuu hengitysilmaan aiheuttaen terveysriskin. Asbesti on siis purettava ammatilaisen toimesta ja purkujäte toimitettava asianmukaisesti sille tarkoitettulle jätteenkeräyslaitokselle. Asbestilla on rakennusmateriaalina ollut hyvät ominaisuudet ja sitä onkin käytetty mm. putkieristeissä, tasoitteissa, laasteissa, liimoissa, rakennuslevyissä, muovimatoissa, kaakeleissa, palokatkoeristeissä ja julkisivumateriaaleissa. Asbestin käyttö kiellettiin 1994, joten ennen sitä tehtyihin rakennuksiin on tehtävä asbestikartoitus ennen rakenteisiin kohdistuvia purkutöitä.