

RAKENTAJAN OPAS



Sisältö

RAKENTAJAN OPAS	1
1. RAHOITUS	4
2. TONTIN RAKENTAMISKELPOISUUS JA KAAVAT	4
2.1. Tontilla on asemakaava	5
2.2. Tontilla ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa	5
2.3. Tontti sijaitsee ranta-alueella	5
3. TONTIN VARAUS JA OSTAMINEN	6
3.1. Kaupungin tontit	6
3.2. Toimintaohje omakotitalotontin varaajalle	7
3.3. Toimintaohje omakotitalotontin ostajalle/vuokraajalle:	8
4. SUUNNITTELIJAT, SUUNNITELMAT JA TYÖNJOHTAJAT	8
4.1. Pääpiirustukset	9
4.2. Rakennesuunnitelmat	10
4.3. LVI-suunnitelmat	10
4.4. Sähkösuunnitelma	10
4.5. Vastaava työnjohtaja	10
4.6. KVV-työnjohtaja	11
4.7. IV-työnjohtaja	11
5. RAKENTAMISLUPA	11
5.1. Rakentamisluvan hakeminen ja tarvittavat asiakirjat	12
5.2. Rakentamisluvan myöntäminen ja voimassaolo	13
6. LIITTYMIEN TILAAMINEN	13
6.1. Sähköliittymä	13
6.2. Vesihuolto	13
6.3. Jätehuolto	13
6.4. Ajoliittymä kadulta tontille	13
6.5. Teleliittymä	14
7. MUUT RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT KULUT JA MAKSUT	14
7.1. Kaupanvahvistajapalkkio	14
7.2. Varainsiirtovero	14
7.3. Lainhuudatuskustannukset	14
7.4. Kiinteistönmuodostuskustannukset	14
8. RAKENNUSTYÖN ETENEMINEN JA KATSELMUKSET	14
9. LÄMMITYSTAPAVALINTA	16

9.1. Maalämpö.....	16
9.2. Ilmalämpöpumput ja ilmavesilämpöpumppu.....	17
9.3. Aurinkoenergia.....	17
9.4. Kaukolämpö.....	17
9.5. Valitse kaksi energianlähdettä.....	18
10. YHTEYSTIEDOT.....	18

Oletko suunnittelemassa omakotitalon rakentamista tai muuta rakennusprojektia? Kyseessä on yksi elämäsi suurimmista ja merkittävimmistä hankkeista. Olemme erittäin ilahtuneita, jos olet päättänyt rakentaa Orivedelle!

Olemme koonneet avuksesi tämän Rakentajan oppaan. Kyseessä on yleispätevä ohje, joka neuvoo sinua projektisi alkuaskelissa.

Jokainen rakennusprojekti on omanlaisensa. Hankkeen laajuus vaikuttaa siihen, millaisia suunnitelmia, asiakirjoja ja lupia tarvitaan.

Haluamme ennen kaikkea painottaa, että hyödynnä alan ammattilaisia jo ennen tontin ostoa! Tällöin säästät aikaa, vaivaa ja turhia kustannuksia sekä viet projektiasi heti alusta lähtien oikeaan suuntaan.

Toivotamme onnea ja onnistumisia rakennushankkeellesi! Tämän oppaan lopusta löydät yhteystietomme. Ota yhteyttä, neuvomme tarvittaessa!



1. RAHOITUS

Ennen kuin hankit tontin ja alat suunnitella rakentamista, mieti, kuinka rahoitat hankkeesi. Tutustu varsinaisten rakentamiskustannusten lisäksi muihin kuluihin, kuten tontin hankintakustannuksiin, rakentamislupamaksuihin ja liittymiskustannuksiin.

→ *Rakentamislupa ja maksut luku 5*

→ *Liittymät ja maksut luku 6*

Omakotitontin vuokraaja saa nyt Orivedellä rahanarvoisen edun, joka koskee 1.5.2025 jälkeen tehtyjä omakotitonttien vuokrasopimuksia: Jos lunastat tontin itsellesi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, tontin kaappasummasta hyvitetään maksamasi vuosivuokrat enintään ensimmäisten viiden vuoden ajalta.

→ *Tutustu Oriveden kaupungin omakotitontteihin [verkkosivuillamme!](#)*



2. TONTIN RAKENTAMISKELPOISUUS JA KAAVAT

Ennen tontin hankintaa tutki myös, sopiiko suunnittelemasi rakennus kyseiselle tontille. Apua saat mm. kaavasta ja sen merkinnöistä.

Kaavoitetuilla alueilla kaavat ohjaavat tontin rakentamista. Kaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä. Kaavoitus sisältää useita tasoja aina valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista paikallisiin asemakaavoihin.

→ *Voit tutustua tarkemmin Oriveden alueen kaavoihin [verkkosivuillamme!](#)*

Huomioi rakennuksen suunnittelussa / sopivuudessa valitsemaallesi tontille myös rakennuspaikan maasto-olosuhteet, kuten maaston muodot ja ilmansuunnat. Ilmansuunnilla sekä rakennuksen arkkitehtiratkaisuilla on vaikutusta myös rakennuksen tulevaan energiakulutukseen ja päästöihin. Kannattaa huomioida esimerkiksi lämmityksessä talvisaikaan matalalta paistavan auringon lämmitysvaikutus sekä se, että huonetilojen kesäaikainen varjostus esim. kattorakenteilla vähentää huonetilojen jäähdytystarvetta.

2.1. Tontilla on asemakaava

Asemakaava ohjaa rakentamista tontilla. Jotta tontille voi rakentaa, on tontin oltava voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavasta ilmenevät tontin rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusala ja kerrosluku. Tämän lisäksi asemakaavaan voi sisältyä myös muita rakentamista ohjaavia määräyksiä ja alueilla voi olla rakennuspaikkakohtaisia rakentamistapaohjeita.

→ Voimassa olevat asemakaavat löydät [kaupungin kaavakarttapalvelusta!](#)

Kaupungin myymät, asemakaava-alueella sijaitsevat tontit, ovat pääsääntöisesti kiinteistörekisteriin merkittyjä.

2.2. Tontilla ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa

Jos tontti sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella, rakentamismahdollisuudet ja mahdollisesti tarvittavat lupamenettelyt on hyvä selvittää yhdessä kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

Kaavoitetun alueen ulkopuolella on haja-asutusalueita ja mm. suunnittelutarvealueita, jotka määräytyvät lain nojalla tai ilmenevät rakennusjärjestyksestä. Rakennusjärjestys ohjaa osaltaan rakentamista koko kaupungin alueella pohjautuen paikallisiin oloihin.

→ Oriveden kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys [kaupungin verkkosivuilla](#)

2.3. Tontti sijaitsee ranta-alueella

Ranta-alueelle rakentamista ohjaavat pääsääntöisesti rantaosayleiskaavat ja ranta-asemakaavat. Jos ranta-alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa, uudelle rakennuspaikalle rakentaminen tai vanhan päärakennuksen uusiminen edellyttää myös poikkeamislupaa, jota haetaan [Oriveden kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta](#).

→ Oriveden kaupungin rantaosayleiskaava, ranta-asemakaavat ja osa yleiskaavoista löytyvät [kaupungin kaavakarttapalvelusta](#).



3. TONTIN VARAUS JA OSTAMINEN

3.1. Kaupungin tontit

Orivesi sijaitsee Tampereen naapurissa vain 24 minuutin junamatkan päässä. Oriveden kaupunki tarjoaa houkuttelevan tonttivalikoiman hyvien palvelujen äärellä!

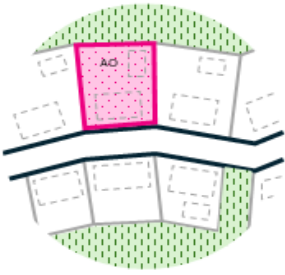
Omakotitontteja on saatavilla esimerkiksi seuraavilta asuinalueilta:

- [Mattilanniitty](#)
- [Tallukallio](#)
- [Aseman seutu \(Kajarinne\)](#)
- Uutena tulossa 2025: Asemanvainio
- Katso kaikki omakotitontit [karttapalvelustamme!](#)

Huomaathan, että kaikissa omakotitonteissamme on myös vuokrausmahdollisuus!

Omakotitontin vuokraaja saa nyt Orivedellä rahanarvoisen edun, joka koskee 1.5.2025 jälkeen tehtyjä omakotitonttien vuokrasopimuksia: Jos lunastat tontin itsellesi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, tontin kauppasummasta hyvitetään maksamasi vuosivuokrat enintään ensimmäisten viiden vuoden ajalta.

3.2. Toimintaohje omakotitalotontin varaajalle



Löydä unelmiesi rakennuspaikka

Omakotitalotontit löydät karttapalvelustamme: [Karttapalvelu](#)

Tutustu myös kaupungin tonttien [yleisiin luovutus- ja varausehtoihin](#). Tarkista lisäksi sinua kiinnostavaa tonttia koskevat mahdolliset muut ehdot [kaupungin verkkosivuilta](#) kyseisen tonttialueen kohdalta.



Varaa haluamasi tontti

Omakotitalotontin varaaminen onnistuu 6 kuukaudeksi sähköisellä lomakkeella:

[Omakotitalotontin varaushakemus \(Suomi.fi\)](#). Lomakkeen voi myös tulostaa palvelusta ja lähettää Oriveden kaupungille postitse. Muistathan, että tontin varaaminen on maksullista ja lomakkeen lähettäminen on sitova päätös varaajan osalta.

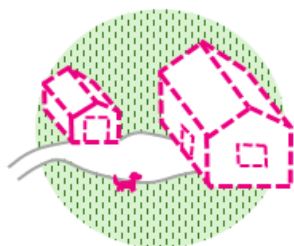
Varausmaksu on 300 € / 6 kk. Voit varata tontin kerralla enintään 6 kuukauden ajaksi. Jos sinulla on perusteltu, hyväksyttävä syy, voit hakea jatkoa varaukseen enintään toiset 6 kuukautta.



Maksa tontinvarausmaksu

Oriveden kaupunki lähettää laskun tontin varauksesta. Laskun lähettäminen on Oriveden kaupungin päätös varauksen hyväksymisestä.

Makettuasi tontinvarausmaksun tontti on varattu sinulle. Sinulla on tämän jälkeen täydet varaajan oikeudet.



Aloita rakennushankkeesi suunnittelu

Tontinvaraajana sinulla on mm. oikeus teettää rakennettavuusselvitys tontilla ja aloittaa rakentamislupaprosessi hankkeellesi.

Rakentamisen aloittaminen vaatii kuitenkin tontin ostamisen tai vuokraamisen. Tontin ostamisesta ja vuokraamisesta olethan yhteydessä Oriveden kaupungin kaava-suunnittelijaan tai maankäyttöpäällikköön.

3.3. Toimintaohje omakotitalotontin ostajalle/vuokraajalle:

Oriveden kaupungin omakotitalotontteja voi ostaa sekä vuokrata. Tontin ostamiseksi tai vuokraamiseksi ei tarvitse ensin varata tonttia. Voit halutessasi tehdä suoraan tontin vuokra- tai ostohakemuksen lomakkeella: [Tontin osto-/vuokrahakemus \(Suomi.fi\)](https://www.orivesi.fi/maankaytto/maankayttolupa/224-2).

Mikäli sinulla on voimassaoleva tontinvaraus, ja haluat vuokrata tai ostaa tontin, voi olla tästä suoraan yhteydessä Oriveden kaupungin kaavasuunnittelijaan tai maankäyttöpäällikköön.

Oriveden kaupunki tarjoaa tontin vuokraajille mahdollisuuden ostaa vuokraamansa tontti vuokra-ajan kuluessa. Kauppahintana käytetään tällöin elinkustannusindeksiin sidottua vuokraushetken luovutushintaa. Maksetut vuosivuokrat hyvitetään tällöin enintään viiden ensimmäisen vuokrausvuoden ajalta tontin kauppahinnassa.



4. SUUNNITTELIJAT, SUUNNITELMAT JA TYÖNJOHTAJAT

Tarvitset rakennushankkeeseesi suunnittelijat, rakennussuunnitelmat sekä työnjohtajat. Suunnitelmia varten täytyy selvittää tontin tarjoamat mahdollisuudet ja rajoitukset. Ota tässä vaiheessa yhteyttä kaupungin rakennusvalvontaan! Kerromme sinulle, millaisia tietoja ja asiantuntijoita tarvitset projektiisi.

Suunnitelmia varten saatat tarvita esimerkiksi seuraavia tietoja:

- Ajantasainen karttaote kiinteistörajoista ja katukorkeuksista
- Viimeisin kiinteistönmuodostuksen tieto (tonttijako/tonttikartta)
- Asemakaava, havainne ja mahdollinen rakentamistapaohje
- Pintavaaituskartta (maanpinnan korkeudet tontilla).

Omakotitalon suunnittelua ja rakentamista varten tukenasi tulisi olla:

- Pääsuunnittelija
- Rakennussuunnittelija (arkkitehtisuunnittelu)
- Rakennesuunnittelija
- LVI-suunnittelija
- Sähkösuunnittelija
- Vastaava työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

Suunnittelijoista tehdään selvitys myös rakennuslupa-asiakirjoissa. Lisäksi yksi suunnittelijoista nimetään **pääsuunnittelijaksi**. Pääsuunnittelija huolehtii suunnittelun kokonaisuudesta, rakennuslupahakemuksesta ja sen liitteistä sekä suunnitelmien ennakkoesittelystä rakennusvalvonnassa. Suunnittelijoilla on oltava kohteen vaativuus huomioon ottaen riittävä koulutus ja kokemus. Myös työnjohtajien tulee olla päteviä. Valitsemalla heti projektin alussa pätevät suunnittelijat ja työnjohtajat, säästyt itse paljolta vaivannäöltä, kun ammattilaiset hoitavat projektiasi eteenpäin!

Pienemmissä rakennusprojekteissa ei tarvita kaikkia edellä mainittuja henkilöitä. Rakennusvalvontamme neuvoo sinua asiassa.

4.1. Pääpiirustukset

Rakennussuunnittelija laatii lupapiirustukset eli pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirroset. **Pääpiirustuksia tarvitaan rakennuslupaa haettaessa. Muiden suunnitelmien ei tarvitse olla vielä tässä vaiheessa valmiita.**

Asemapiirustuksessa esitetään tontti ja tontin ulkopuoliset alueet rakennuksineen noin viiden metrin etäisyydeltä tontin rajoista tai kymmenen metrin etäisyydeltä rakennettavista rakennuksista. Piirustuksissa tulee esittää myös rakennuksen suunniteltu todellinen korkeusasema sekä pinta-alalaskelmat, joista käy ilmi rakentamisen määrä, rakennettava kerrosala ja rakennusoikeuden käyttö.

Pohjapiirustukset laaditaan rakennuksen jokaisesta kerroksesta sekä ullakosta ja tarvittaessa vesikatosta.

Leikkauspiirros laaditaan kaikista rakennuksen rakenteiden ja ominaisuuksien osoittamiseksi tarpeellisista kohdista.

Julkisivupiirroksella osoitetaan rakennuksen soveltuvuus arkkitehtuuriltaan ja sopusuhtaisuudeltaan sellaisenaan sekä suhteessa ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan. Piirustuksissa esitetään myös rakennuspaikan maanpinta ennen rakentamista ja sen jälkeen.

Pääpiirustusten tarvittavaan tarkkuuteen vaikuttaa paljon oma hankkeesi, sen laajuus ja sijainti. Pätevän suunnittelijan valitseminen helpottaa huomattavasti suunnitelmien laadintaa, sillä ammattilainen tietää jo valmiiksi, millaisia suunnitelmia hankkeen toteutukseen on tarpeen laatia.

4.2. Rakennesuunnitelmat

Rakennepiirustuksissa ja lujuuslaskelmissa osoitetaan kantavien rakenteiden lujuus, vakaus ja mitat työn suoritusta varten sekä rakenteiden lämmön-, kosteuden- ja vedenpaineen sekä äänieristyksen ratkaisut. Rakennepiirustukset sisältävät perustuspiirustukset, kantavaa runkoa koskevat piirustukset, vesikattopiirustukset sekä radonin huomioimisen. Perustussuunnittelu tulee perustua mm. selvitykseen rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Piirustukset laatii pätevä rakennesuunnittelija, ja rakennepiirustukset sekä lujuuslaskelmat on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

4.3. LVI-suunnitelmat

Pätevä LVI-suunnittelija laatii kiinteistön vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtosuunnitelmat, jotka tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen kyseisten töiden aloittamista. Piirustuksiin kuuluu asema-, pohja- ja linjapiirustukset. Alueilla, joilla ei voida liittyä yleiseen viemäriin, tulee laatia myös suunnitelma jätevesien käsittelystä ja johtamisesta.

4.4. Sähkösuunnitelma

Sähkösuunnitelman toimitus rakennusvalvontaan ei ole pakollista, mutta suunnitelma on hyvä liittää hankkeeseen Lupapiste-palvelussa. Tällöin se arkistoidaan muiden asiakirjojen kanssa sähköiseen arkistoon.

Lisäksi tapauskohtaisesti voidaan tarvita edellä mainittujen suunnitelmien lisäksi vesihuollon liitoskohtalausunto sekä katulupa, jos töitä tehdään yleisellä alueella.

4.5. Vastaava työnjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla vastaava työnjohtaja, joka vastaa hankkeen toteutumisesta rakennusteknisesti oikein eli että työn lopputulos on myönnettyjen lupien, suunnitelmien sekä voimassa olevien säädösten ja määräysten mukainen. Hän tilaa viranomaistarkastukset ja -katselmukset ja on niissä mukana.

Rakennusvalvonnan täytyy erikseen hyväksyä rakennushankkeen vastaava työnjohtaja. Hyväksymistä haetaan rakennusvalvontatoimiston lomakkeella Lupapiste-palvelun kautta. Hakemuksen käsittelee rakennustarkastaja.

4.6. KVV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja vastaa kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistosta ja valvoo niiden asennustöitä. Hän vastaa, siitä, että vesi- ja viemärlaitteistoihin annettuja määräyksiä, ohjeita ja suunnitelmia noudatetaan työnsuorituksessa. KVV-työnjohtaja pitää hyväksyttää Lupapiste-palvelun kautta.

4.7. IV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja vastaa kiinteistön ilmanvaihtolaitteistosta ja siitä, että ilmanvaihtolaitteistoon annettuja määräyksiä, ohjeita ja suunnitelmia noudatetaan työnsuorituksessa. Myös IV-työnjohtaja pitää hyväksyttää Lupapiste-palvelun kautta.



5. RAKENTAMISLUPA

Rakentamislupa tarvitaan rakennusten ja rakennuskohteiden rakentamiseen, mutta osa pienemmistä rakentamishankkeista ei enää edellytä lupamenettelyä.

Asuinrakennus ja lomarakennus (saunamökki) edellyttävät aina rakentamislupaa. Rakentamislupa tarvitaan 30 neliömetrin tai sitä suuremman rakennuksen rakentamiseen ja yli 50 neliömetrin katoksen rakentamiseen. Rakentamislupa tarvitaan myös esim. maalämpökaivon tai yleisörakennelman rakentamiseen sekä moniin korjaus- ja muutostöihin.

Rakentamista ei voi aloittaa ilman rakentamislupaa. Joskus voi olla järkevää tehdä tonttikauppa ehdollisena siten, että kaupat toteutuvat vain, jos hankkeelle myönnetään rakentamislupa.

→ Lue lisää rakentamisluvista ja maksuista [verkkosivuiltamme!](#)

5.1. Rakentamisluvan hakeminen ja tarvittavat asiakirjat

Oriveden alueen rakentamisluvat tulee hakea ensisijaisesti sähköisesti [Lupapiste-palvelun kautta](#). Palvelusta löytyy myös ohje hakemuksen tekemiseen.

Luvan hakijan on oltava kiinteistön haltija tai hänen valtuuttamansa henkilö, kuten pääsuunnittelija.

Lupahakemuksen liitteet kannattaa hoitaa kerralla kuntoon, jolloin luvan saaminen ei viivästy asiakirjojen puuttumisen vuoksi. Lupapisteestä näet, mitä liitteitä sinun tulee toimittaa lupavalmistelun aloittamiseksi.

Yleensä tarvitaan seuraavat liitteet:

- Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta eli lainhuudatustodistus / jäljennös vuokrasopimuksesta tai jäljennös kauppakirjasta ja myyjän lainhuuto
- Kaupparekisteriote, jos hakija on yhtiö
- Kartta-aineistot, joihin kuuluu ote ajantasa-kaavasta, kunnallistekninen ote ja mahdollinen rakentamistapaohje (näitä voit tarkemmin tiedustella mm. kaupungin rakennusvalvonnasta)
- Pääpiirustukset
- Selvitys suunnittelijoiden kelpoisuudesta eli heidän nimensä, koulutuksensa ja yhteystietonsa sekä erikseen pääsuunnittelijan tiedot
- Jätevesisuunnitelmat (mikäli ei ole mahdollisuutta liittyä yleiseen viemäriverkoston)
- Selvitys naapurien kuulemisesta (Luvan jättämisen jälkeen naapureita on mahdollista kuulla myös sähköisesti Lupapisteen kautta lähetettävällä kutsulla).

Naapureita ovat rajanaapureiden lisäksi myös kulmittain olevat rajanaapurit sekä tien tai kadun, kapean puiston tai vesistön vastapuolella olevat kiinteistöt. Naapurien kuulemisessa on tärkeää, että kaikki kiinteistön omistajat tulevat kuulluiksi.

Lisäksi voidaan tarvita myös mm. seuraavia liitteitä:

- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä perustamistavasta
- Energiaselvitys ja energiatodistus, jotka kertovat rakennuksen energiatehokkuudesta
- Kosteudenhallintaselvitys
- Tontin mahdolliset rasitteet (esimerkiksi kunnallistekniikka, muuntaja)
- Ennakkoluvat ja lausunnot (jos sellaisia on)
 - ympäristölautakunnan poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 - ympäristölautakunnan suunnittelutarveratkaisu lainvoimaisuustodistuksineen.

5.2. Rakentamisluvan myöntäminen ja voimassaolo

Rakentamisluvan myöntää hankkeen suuruudesta riippuen joko rakennustarkastaja tai ympäristö- ja rakennuslautakunta. Rakentamisen saa aloittaa vasta, kun lupapäätös on lainvoimainen eli kun päätöksen valitusaika on umpeutunut ja päätöksestä ei ole valitettu. Rakennustyöt tulee aloittaa kolmen vuoden sisällä lupapäätöksen lainvoimaisuudesta lukien ja rakentamislupa on voimassa viisi vuotta. Rakennustöiden aloittamiseen ja rakennustyön loppuunsaattamiseen voi hakea jatkoaikaa perustellusta syystä. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennustarkastajalle.

→ *Tarkemmat tiedot rakentamisluvista ja niihin liittyvistä maksuista löydät [kaupungin verkkosivuilta!](#)*

6. LIITTYMIEN TILAAMINEN

6.1. Sähköliittymä

Oriveden alueella sähkönjakelusta vastaa verkkopalveluyhtiö Elenia. Tarkempia tietoja sähköliittymästä ja liittymisessä huomioitavista seikoista:

→ [kaupungin verkkosivut](#)

→ [Elenian verkkosivut](#)

6.2. Vesihuolto

Vesihuollon toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön on pääsääntöisesti liityttävä keskitettyyn vesihuoltajärjestelmään. Vesihuoltolaitos laatii kiinteistölle liittymis- ja käyttösopimuksen. Sopimusta varten tarvitaan kiinteistöstä vesi- ja viemärisuunnitelmat.

→ *Lisätietoja talousvedestä, jätevedestä, liittymisestä verkostoon sekä liittymismaksuista ja veden laskutuksesta [kaupungin verkkosivuilta!](#)*

6.3. Jätehuolto

Oriveden kaupungin alueella jätehuollosta vastaa Pirkanmaan jätehuolto. Suunnittele tontillesi toimiva ja ympäristöystävällinen kierrätysjärjestelmä.

→ [Pirkanmaan jätehuollon verkkosivut](#)

→ *Lisätietoja jätehuollosta löytyy myös [kaupungin verkkosivuilta!](#)*

6.4. Ajoliittymä kadulta tontille

Kiinteistön omistaja / haltija voi tehdä tontille ajoneuvoliittymän rakentamisluvan myöntämisen jälkeen.

6.5. Teleliittymä

Voit tarkistaa kiinteän laajakaistaliittymän saatavuuden alueella sekä mobiililaajakaistan tarjonnan ja toimivuuden Traficomin [Monitori-verkkopalvelusta](#). Ajantasaisimman tiedon saat alueella toimivilta seutuverkkoyhtiöiltä, -osuuskunnilta tai teleoperaattoreilta.



7. MUUT RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT KULUT JA MAKSUT

7.1. Kaupanvahvistajapalkkio

Maksetaan kaupanvahvistajalle ja on suuruudeltaan maa- ja metsätalousministeriön säätämän asetuksen mukainen (138 €).

7.2. Varainsiirtovero

Maksetaan valtiolle kiinteistökaupan lainhuudatuksen yhteydessä, ja on suuruudeltaan 4 % kauppahinnasta. Vuokratontille on haettava vuokraoikeuden kirjaus maanmittauslaitokselta.

7.3. Lainhuudatuskustannukset

Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaan

7.4. Kiinteistönmuodostuskustannukset

Valmiiksi muodostetuista kiinteistöistä kaupunki laskuttaa ostajalta 1200 €.

8. RAKENNUSTYÖN ETENEMINEN JA KATSELMUKSET

Rakennushankkeen edetessä tulee huolehtia, että tarvittavat ilmoitukset ja katselmukset suoritetaan ajallaan. Katselmuksia on pyydettävä rakentamisen edistymisen mukaan rakennusluvan määräysten mukaisesti. Vastaava työnjohtaja tai rakennushankkeeseen ryhtyvä tilaa katselmukset. Rakennusluvan

lupaehdoissa on mainittu veloitteet hankkeen eri vaiheissa suoritettavista ilmoituksista ja katselmuksista. Hankkeen vaativuuden mukaisesti näitä ovat esimerkiksi:

- **Aloittamisilmoitus:** Rakennushankkeen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaan sähköpostitse tai puhelimitse. Tällöin tarkistetaan, että vaaditut suunnitelmat ja työnjohtajia koskevat päätökset ovat kunnossa. Rakennushankkeen alkamisesta on hyvä tiedottaa myös tontilla ja naapureille.
- **Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus,** jossa tontille merkitään suunniteltu korkeusasema ja rakennuksen paikka.
- **Aloituskokous,** jossa käydään läpi rakennushanketta ja varmistetaan vastuuhenkilöiden tehtävät sekä käydään läpi muita hankkeeseen liittyviä asioita. Pientalojen osalta kokouksessa pitää olla läsnä rakennushankkeeseen ryhtyvä, vastaava työnjohtaja, IV- ja KVV-työnjohtaja, pääsuunnittelija sekä rakennusvalvonnan viranomainen.
- **Pohjakatselmus**
- **Rakennekatselmus**
- **Savuhormien tarkastus**
- **Vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus**
- **Sähköasennusten tarkastukset,** joissa on urakoitsijan oma hyväksyntä/valvonta.
- **Käyttöönottokatselmus** eli osittainen loppukatselmus tehdään, jos rakennus otetaan käyttöön keskeneräisenä ennen varsinaisen loppukatselmuksen suorittamista.
- **Loppukatselmus** tehdään, kun rakennustyöt ovat täysin valmiit. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn. Käyttö- ja huolto-ohje, työnjohtajien tarkastusasiakirjat sekä energiatodistuksen päivitys tulee olla laadittuna lopputarkastukseen mennessä.



9. LÄMMITYSTAPAVALINTA

Lämmitysjärjestelmä vaikuttaa keskeisesti asumisen mukavuuteen ja käyttökustannuksiin. Vaihtoehtoja on monia. Alle olemme listanneet muutaman. Kannustamme valitsemaan mahdollisimman ympäristöystävällisen lämmitysjärjestelmän!

9.1. Maalämpö

Maalämpö on käyttökustannuksiltaan edullinen, huoleton ja ympäristöystävällinen valinta. Se perustuu maaperän varastoituneen lämpöenergian hyödyntämiseen keräysputkistojen ja lämpöpumpun avulla. Se on myös uusiutuva energianlähde.

Maalämmön keräysputkisto voidaan asentaa maalämpökaivoon, maahan tai vesistöön maasto-olosuhteiden perusteella. Maalämpöpumppu voidaan asentaa esimerkiksi kodinhoitohuoneeseen, mutta huoltotöiden kannalta erillinen tekninen tila on suositeltavampi. Vesikiertoinen lattialämmitys soveltuu erityisen hyvin maalämpöpumpun lämmönjakotavaksi. Maalämpö kannattaa hankkia kokonaispakettina ja asennettuna.

Kun maalämpöjärjestelmän rakentaminen sisältyy uudisrakennuksen rakennussuunnitelmiin, ei erillistä toimenpidelupaa ole tarvetta hakea. Muussa tapauksessa maalämpöputkiston asentaminen edellyttää erillistä toimenpidelupaa. Luvan saantiin vaikuttavat muun muassa mahdolliset maanalaiset rakenteet taajama-alueella, pohjavesialueet ja suojaetäisyydet rakennuksiin, tonttirajoihin ja muihin kaivoihin. Jos putkistoa suunnitellaan asennettavaksi vesistöön, on myös saatava vesialueen omistajan lupa.

Ennen maalämpöpumpun hankintapäätöstä on kuluttajan syytä olla yhteydessä oman talon sähkönsiirrosta vastaavaan verkkoyhtiöön ja selvittää, onko maalämpöhankinnan vuoksi esimerkiksi suurennettava

pääsulakekokoa, hankittava käynnistysvaiheen maksimivirtaa rajoittava niin sanottu pehmokäynnistin tai hankittava tasavirtaohjattu maalämpöpumppumalli.

9.2. Ilmalämpöpumput ja ilmavesilämpöpumppu

Ulkoilmalämpöpumppu toimii hyvin pientalojen lisälämmittimenä ja kesäisin sitä voi käyttää myös viilentämiseen. Toimintaperiaate on jääkaapin tapainen. Ilmalämpöpumppu koostuu sisä- ja ulkoyksiköstä. Ulkoilmalämpöpumppu ei kuitenkaan sovellu rakennuksen ainoaksi lämmönlähteeksi, vaan toimii parhaiten lisälämmitysmuotona.

Poistoilmalämpöpumppu ottaa energiansa talon poistoilmasta.

Ilmavesilämpöpumpun toimintaperiaate on sama kuin ilmalämpöpumpulla, mutta se sitoo ulkoilmasta ottamansa lämmön veteen, jolloin tehokkuus on parempi. Veteen johdettu lämpö saadaan koko taloon lattialämmityksen kautta. Ilmavesilämpöpumppu tarvitsee rinnalleen lisälämmöntuottajan etenkin kovilla pakkasilla. Yleensä varalämmitysjärjestelmänä käytetään ilmavesilämpöpumpun omia sähkövastuksia, joilla lisälämmitystarve katetaan.

Ilma(vesi)lämpöpumput ovat helppoja ja edullisia asentaa sekä huolettomia käyttää, mutta ne tarvitsevat sähköä toimiakseen.

9.3. Aurinkoenergia

Aurinkoenergialla voidaan tuottaa sähköä tai lämpöä lähes missä tahansa. Aurinkokeräimillä lämmitetään vesivaraajaa, ja saadulla energialla voidaan lämmittää käyttövettä sekä patteri- tai lattialämmitysverkoston vettä. Aurinkolämpöjärjestelmä koostuu aurinkokeräimistä, varaajasta, pumppu- ja ohjauksyksiköstä sekä putkistosta.

Myös aurinkokennoilla kerätään auringon energiaa kytkemällä kennot sarjaan tai rinnan aurinkopaneeleiksi. Paneeleista saatua sähköä voidaan käyttää lämmitykseen, mutta myös muuhun sähkönkulutukseen.

Suomessa auringonsäteilyn määrä vaihtelee paljon vuodenaikojen mukaan, joten aurinkoenergian rinnalle kannattaa valita myös toinen energianlähde.

[Oriveden rakennusjärjestyksen](#) sivulla nro 8 on mm. säädetty aurinkokeräimien luvanvaraisuudesta.

9.4. Kaukolämpö

Kaukolämpö on usein hinnaltaan kilpailukykyinen ja soveltuu parhaiten isoihin rakennushankkeisiin. Lämpö toimitetaan asiakkaalle voimalaitoksesta kaukolämpöputkissa kiertävänä puhtaana ja kuumana vetenä. Kaukolämpö on asiakkaalle erittäin helppokäyttöinen lämmitysmuoto.

9.5. Valitse kaksi energianlähdettä

Omakotitalon rakentajat valitsevat keskimäärin kaksi energianlähdettä lämmitykseen ja lämpimän käyttöveden tuottamiseen. Takka tai puu-uuni on yleisin rinnakkaislämmönlähde, jolla voidaan säästää energiakustannuksissa etenkin talvisin. Ilman sähköä toimiva rinnakkainen lämmönlähde on järkevä valinta myös huoltovarmuuden kannalta.



10. YHTEYSTIEDOT

Tontin rakentamiskelpoisuuteen ja kaavoitukseen liittyvät asiat:

Antti Kivikko

Maankäyttöpäällikkö

antti.kivikko@orivesi.fi, p. 040 133 9133

Dennis Somelar

Kaavasuunnittelija

dennis.somelar@orivesi.fi, p. 040 133 9087

Rakennuslupiin ja rakennusvalvontaan liittyvät asiat:

Esko Mäntysaari

II rakennustarkastaja

esko.mantysaari@orivesi.fi, p. 050 5944491

Mika Lahtinen

rakennustarkastaja

mika.lahtinen@orivesi.fi, p. 050 5951025

Soile Kontu

toimistos sihteeri

soile.kontu@orivesi.fi, p. 050 4398224

Kunnallistekniikkaan ja liittymiin liittyvät asiat:

Mika Kuivanen

Kunnallistekniikan päällikkö

mika.kuivanen@orivesi.fi, p. 0400 730 802

Oppaan kuvat: *Jani Taipale, Jenni Koponen*