

Lupatunnus	LP-418-2025-00517
Kiinteistötunnus	418-2-225-4
Kiinteistön osoite	Vätäraisentie 24, 37550 Lempäälä
Tilan nimi	Kivimetsän helmi
Pinta-ala	0.1214 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Rakentamismääräykset: AP; Asuinpientalojen korttelialue Kaava: Asemakaava nro 2073
Hankkeeseen ryhtyvät	

Toimenpide	Rakentamislupa: Paritalon rakentaminen ja kahden maalämpökaivon poraaminen	
Lisäselvitykset	Rakentamislupapäätös koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Kaavoitusviranomaisella ei ole asemakaavallista huomautettavaa hankkeesta, joten sijoittamisen edellytykset ovat olemassa. Hankkeelle tallennettujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella myös toteuttamisen edellytykset ovat olemassa. Maalämpökaivo on suunniteltu sijoitettavaksi alle 7,5 metrin etäisyydelle eteläpuoleisen naapurikiinteistön rajasta. Sijoitus poikkeaa suosituksista, mutta kiinteistön omistajat ovat antaneet sijoitukselle suostumuksen.	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen Rakentamisen suunnittelutehtävän vaativuusluokka, rakentamislaki 83 § - pääsuunnittelija, tavanomainen suunnittelutehtävä - rakennussuunnittelija, tavanomainen suunnittelutehtävä - rakennesuunnittelija, tavanomainen suunnittelutehtävä - lvi-suunnittelija, tavanomainen suunnittelutehtävä Rakentamisen työnjohtotehtävän vaativuusluokka, rakentamislaki 87 § - vastaava työnjohtaja, tavanomainen työnjohtotehtävä - kvv-työnjohtaja, tavanomainen työnjohtotehtävä - iv-työnjohtaja, tavanomainen työnjohtotehtävä	
Rakennusoikeus	Sallittu kerrosala: 304 m ² Rakennettava kerrosala: 310 m ² Rakennettava rakennusoikeudellinen kerrosala: 300 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Tavanomainen Tavanomainen Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Titta-Mari Rantala, rakennusinsinööri Titta-Mari Rantala, rakennusinsinööri Titta-Mari Rantala, rakennusinsinööri
Kerrosala	310 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	300 m ²	
Tilavuus	1300 m ³	
Rakennettava kokonaisala	310 m ²	
Poikkeamiset	Rakentamisluvan myöntäminen edellyttää vähäistä poikkeamista rakentamislain 59 pykälän nojalla seuraavasti: -Paritalo sijoittuu alle 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Sijoitukselle on saatu rajanaapurin omistajien kirjallinen suostumus.	

-Asemakaavassa sallittu peittoala on 23 %. Sallittu peittoala ylitetään 4,8 %.

Vähäinen poikkeaminen voidaan hyväksyä, koska päätöksessä asetetuin ehdoin haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu toimenpide ei myöskään aiheuta haittaa naapureille eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lausunto

Vesihuoltolaitos, 26.6.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Kiinteistön 418-2-225-5 omistajat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

1. Peittoalan ylityksestä
2. Ulkoverhouksen värisävystä
3. Lumien läjitykseen kiinnitettävä huomiota. Lumien läjitykselle ei ole osoitettu riittävällä tavalla paikkaa ajoväylän osalta.
4. Piha-alueen liikennejärjestelyistä ja ajoväylästä.
5. Asemapiirroksesta ei löydy maalämpökaivon sijaintia.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine:

Talo on suunniteltu juuri kyseiselle tontille yksilöllisesti, huomioiden tontti kokonaisuudessaan ja hyödyntäen se tehokkaasti niin, että kaikki toiminnot sijoittuisivat mahdollisimman järkevästi. Viereiselle vastaavanlaiselle paritalotontille rakennettu paritalo antoi hieman suuntaviivaa talon sijoitteluun, jotta talot ovat samansuuntaisesti ja kulkevat samassa linjassa. Talo on tarkoituksella suunniteltu yhtenäisenä pitkänä talona ja rajoilta tietyn matkan päähän, jotta piha-aluetta jäisi mahdollisimman paljon ja kaikki toiminnot sijoittuisivat järkevästi. Onnistuimmekin arkkitehdin avulla saamaan suhteellisen ison piha-alueen tontin kokoon nähden, sekä toiminnot sijoitettua järkevästi. Talon sävy valikoitui asuinalueen sävyjen perusteella. Tutkimme asuinalueen sävy maailmaa ja lähdimme hakemaan talon pääsävyksi vaaleaa sävyä beigen värikartasta ja joka olisi hyvin lähelle useamman naapuritalon sävyn kanssa. Rakennuksen peittopinta-ala ylittyy 4,8% eli 2,4% per pääty. Talot on pyritty suunnittelemaan perheasunnoiksi niin, että ne palvelevat meitä perheinä. Kyseessä on perheen kesken rakennettava paritalo kokonaisuus. Talot on varustettu parvella riittävien neliöiden saavuttamiseksi, 2-kerroksiset talot olisivat ylittäneet budjetin. Peittoalaan tulee vähäinen ylitys johtuen etupihan sisäänkäyntien katoksien lisäyksestä ja autokatoksen pienestä levennyksestä jälkikäteen. Nämä huomattiin vasta, kun kuvat olivat jo käytännössä valmiit. Autokatoksen pieni levennys sallii normaalin palo-osastoinnin, raskaamman sijaan. Ylityksessä huomioitiin, ettei tämä vaikuta nurmi- ja viheralueisiin, sillä sisäänkäyntien katokset olisivat muutoin pelkällä terassilla ilman kattoja, jolloin sitä ei laskettaisi peittoalaan. Nurmialaa jää alueelle ominainen määrä, kun huomioidaan tontin rakennettava ala ja kokonaisuus. Peittoalan ylitys johtuu siis ainoastaan katoksista. Ylityksessä otettiin huomioon myös, että vähäinen ylitys ei vaikuta naapurustoon, sisäänkäynnit kun eivät juuri pohjoispuolelta näy muille tonteille. Talon länsipäätyä vietiin lähemmäksi rajaa, jotta itäpäädyssä pääsee autolla vapaammin kääntymään autokatoksille. Länsi naapurilla ei ole rakennusoikeutta jäljellä, joten he eivät rakenna lähelle rajaa. Heidän kulkuväylä on rajan tuntumassa, joten tämänkään puolesta eivät rakenna/varastoi mitään rajalle.

Lumien läjitykseen on tilaa tontin länsi päädyssä ajoradan päässä sekä markatuilla läjitys alueilla. Tontin ajoväylä on 6m leveä, joten ajoradan lumet tulevat pysymään omalla tontilla lumitöitä tehdessä.

Maalämpökaivojen sijainti tontille päivitetty.

Tuija-aidan istutuksesta rajalle ajoväylän osalta on keskusteltu naapurin kanssa tontilla käydessä. Tuija-aidalla saadaan näkö-, pöly-, ja muuta suojaa tonttien välille mukavasti ja se sopii myös alueelle hyvin.

Rakennusvalvontaviranomaisen kommentit:

Peittoalan ylitys on huomioitu vähäisenä poikkeamisena tämän päätöksen poikkeamiset kohdassa. Kaavoitusviranomainen on puoltanut hanketta. Esitettyä poikkeamista voidaan pitää vähäisenä hankkeen luonne ja voimassa oleva asemakaava huomioiden. Vähäisen

poikkeamisen ja erillisen poikkeamisen rajapinnoista on eri oikeusasteiden ratkaisuja ja niiden perusteella poikkeaminen voidaan katsoa olevan vähäinen.

Kaavoitusviranomaisen kanssa on katsottu, että esitetty värisävy sopii alueelle eikä ole kaavan vastainen.

Lumet tulee varastoida omalla tontilla. Lumen läjityspaikat on esitetty asemapiirroksessa. Mikäli lumen säilytystila loppuu runsaslumisina talvina, voi tarvittaessa tilata lumen pois viennin.

Maalämpökaivot on lisätty ja esitetty lopullisessa asemapiirroksessa. Maalämpökaivon sijoitukselle on saatu eteläpuoleisen naapurin kirjallinen suostumus, koska etäisyyttä heidän kiinteistön rajaan on lyhyimmillään n. 5,7 metriä. Itäpuolen naapurin kiinteistön 418-2-225-5 rajaan etäisyyttä lähimmästä maalämpökaivosta jää asemapiirroksen mukaan n. 13 metriä. Suositeltava minimietäisyys on 7,5 metriä, joten etäisyyttä on riittävästi.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Karttaote	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunnon liite	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pätevyystodistus	3 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Naapurin huomautus	2 kpl
Naapurin kuuleminen	7 kpl
Naapurin suostumus	3 kpl
Ote asemakaavasta	1 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	1 kpl
Tutkintotodistus	3 kpl
Vesi- ja viemäriiltoilausunto tai -kartta	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Harkitsen oikeaksi rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan, suostua hankkeen edellyttämiin vähäisiin poikkeamisiin ja vahvistaa esitetyt pääpiirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäriyönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Aloittaminen
Rakennuksen paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelmat
KVV-suunnitelmat
IV-suunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

Lausunnoissa annetut ehdot tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää rakentamislain ja sen nojalla annetut määräykset. Rakennustöiden vastaavien työnjohtajien on pidettävä rakentamislain 118 §:n mukaista tarkastusasiakirjaa.

Tarkastusasiakirjat on tallennettava lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta ja lopulliset tarkastusasiakirjat ennen loppukatselmusta.

Katselmuksiin tarvittavat ja viranomaisille luovutettavat asiakirjat (mm. tarkastusasiakirjat) tulee olla tallennettuna lupapisteeseen ennen katselmusta.

LVI-suunnittelija tulee nimetä lupapisteeseen ja hänet on hyväksyttävä ennen erityissuunnitelmien toimittamista.

Lupakohteen tärkeys huomioiden määrätään, että hankkeesta on ennen rakennustöiden aloittamista pidettävä aloituskokous. Aloituskokouksen ajankohdasta on sovittava rakennustarkastajan kanssa. Sen kutsuu koolle rakennushankkeeseen ryhtyvä ja paikalle kutsutaan vähintään seuraavat:

- rakennushankkeeseen ryhtyvä
- rakennusvalvontaviranomainen
- kohteen pääsuunnittelija
- rakennustöiden vastaava työnjohtaja (oltava hyväksyttyinä)

Rakennuksen alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että maaperässä esiintyvä radon ei pääse tunkeutumaan rakennuksen sisätiloihin.

Ilmavuotomittaus on teetettävä ennen käyttöönottoa ja asiakirja tallennettava lupapisteeseen.

Energiatodistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä.

Rakennukselle tulee laatia käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumero.

Energiakaivon poraustyön valmistuttua on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava (Lupapisteeseen tallennettava):

- Porausraportti

Tehty poraus on dokumentoitava porausraporttiin, josta selviää reiän koko, syvyys ja suunta, maapeitteen paksuus, pohjaveden korkeus, suojaputken materiaali, tiiviys, kokonaispituus ja maaperässä olevan osuuden pituus sekä putken kiinnittämistapa kallioon. Kopio porausraportista tulee tallentaa Lupapisteeseen töiden valmistuttua.

Maalämpökaivojen poraaminen tulee suunnitella ja toteuttaa ympäristöministeriön YO 2013 Energiakaivo -oppaan ohjeiden mukaisesti. Putkistot tulee merkitä asemapiirrokseen sekä maastoon.

Lempäälän kunnan ympäristömääräysten mukaisesti kallioporakaivon ja energiaporakaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön tai yleisiin viemäreihin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään imeytettäväksi tai lähiojiin, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai ojen tukkeutumista. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Maalämmön ja vesistöistä otettavan lämmön käyttöönotossa on varmistuttava siitä, ettei putkistoissa johdettava aine ole terveydelle tai ympäristölle vaarallista.

Käsittelijä

Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Lempäälän kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

14.8.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

15.8.2025

Muutosta haettava

viimeistään 22.9.2025

Päätös lainvoimainen

23.9.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.9.2028 ja saatettava loppuun 23.9.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJE**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus:

Päätökseen tyytymättömillä, rakentamislain 179 pykälässä säädetyillä asianosaisilla, on oikeus vaatia oikaisua.

Valitusoikeus rakentamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimusaika ja päätöksen tiedoksisaanti:

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Lempäälän kunnan verkkosivuilla (www.lempaala.fi/lempaala-tietoa/paatoksenteko/kuulutukset-ja-ilmoitukset).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen:

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen:

Oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä viranhaltijalta, osoite:

LEMPÄÄLÄN KUNTA / Rakennusvalvonta

PL 36

37501 LEMPÄÄLÄ

Käyntiosoite: Manttaalitie 15

Puhelin: 03 565 51 000 /vaihe

tai sähköpostitse [yhdyskunta\(at\)lempaala.fi](mailto:yhdyskunta(at)lempaala.fi).

Huom.! Sähköpostin enimmäiskoko liitetiedostoineen on 20 MB. Sähköinen oikaisuvaatimus toimitetaan aina lähettäjän omalla vastuulla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 2003/13 § 8).

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö:

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu, miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Myös sähköposti on ilmoitettava, jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköpostitse.