



Kangasala

OKSALLA YLIMMÄLLÄ

Tontti-info

2.9.2025

Lemetyn alueen omakotitontit

Ohjelma

- Alkusanat ja ohjelma (kaupungingeodeetti Teemu Valkolehto)
- Tontinluovutus, kartta-aineistot, mittauspalvelut, ajoneuvoliittymät ja hulevedet(kaupungingeodeetti Teemu Valkolehto)
- Rakennusvalvonnan puheenvuoro (lupainsinööri Linda Rapo)
- Avointa keskustelua

VARAUSAIKA

- Tontti-insinöörin päätös tonttien varauksesta/vuokrauksesta ja lasku varausmaksusta on lähetetty tontinsaajille
- Varausmaksu tulee maksaa eräpäivään mennessä, muutoin varaus raukeaa
- Varausmaksun maksaneiden osalta tontin varaus on voimassa päätöksessä ilmoitettuun päivään saakka, johon mennessä tontista tulee allekirjoittaa vuokrasopimus.
- Valmius varausajan jatkamiseen infran valmistumisen aikataulut huomioiden
- Varausaikana tontilla saa tehdä maaperätutkimuksia ja pienimuotoisia tontin siistimistä. Puita ei saa kaataa. Ennen maaperätutkimuksen tekoa tulee tehdä ilmoitus sähköpostiosoitteeseen kiinteistojen.seuranta@kangasala.fi mille tontille ollaan maaperätutkimusta tekemässä, kuka maaperätutkimuksen tekee ja ajankohta, milloin se tehdään.

TONTIN VUOKRASOPIMUS JA KAUPPAKIRJA

- Osa tonteista on ostettavissa heti tai 3 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta laskettuna.
- Vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoituksesta tulee sopia noin kuukautta (1) ennen sopimuksen allekirjoitusta.
- Vuokrasopimuksella tontin hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että luvanhakijalla on hallintaoikeus tonttiin.
- Vuokrasopimus/kauppakirja tehdään juuri niin kuin hakulomake on täytetty. Vuokrasopimukseen/kauppakirjaan ei voi lisätä tai poistaa henkilöitä.
- Vuokra-aika on 50 vuotta. Tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi.
- Tontin vuokran maksu alkaa vuokrasopimukseen merkitystä vuokra-ajan alkamispäivästä. Viimeistään varausajan viimeisenä päivänä.
- Vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä vuokralaiselle toimitetaan lasku loppuvuoden vuokrasta, joka kattaa vuokran vuokra-ajan alkamisesta kuluvan vuoden loppuun. Seuraavat vuokrat erääntyvät maanvuokrasopimuksen mukaisesti, ja kaupunki laskuttaa vuokraa kalenterivuosittain.
- Sopimukset allekirjoitetaan pääsääntöisesti sähköisesti. Maanmittauslaitos perii hinnastonsa mukaiset maksut sähköisen allekirjoituksen yhteydessä.

KARTTA-AINEISTOJA SUUNNITTELUUN

Lisätietoja

- > [Vuokrattavat ja myytävät tontit](#) 
- > [Lähestymiskartta](#) 
- > [Asemakaavamerkinnät- ja määräykset kaava 862](#) 
- > [Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Satulankaari-Lahdentien asemakaava Vatialan ja Lamminrahkan kaupunginosissa, kaava 862](#) 
- > [kiinteistöjen rajamitat ja rakennusalojen sivumitat](#) 

- > [Asemakaava Lemetty \(dwg\)](#) 
- > [Pohjakartta Lemetty \(dwg\)](#) 
- > [Vahvistamaton kaavayhdistelmäkartta](#) 
- > [Rakennusjärjestys](#) 

Lisätietoja

GTK pohjatutkimukset karttapalvelussa on suuntaa-antavia tietoja alueen maaperästä ja se sisältä myös tehtyjen maaperäkairausten tietoja. Aineisto ei sisällä kairauspisteitä tonteilta. Karttapalvelun aineisto ei korvaa rakennusluvassa vaadittavia pohjatutkimuksia.

[GTK pohjatutkimukset](#) 

Kaupungin sivuilta "Lemetyt omakotitaloalue" löytyy materiaalia suunnittelijoita varten.

Mikäli teillä on erityisiä toiveita kartta-aineistoista, voitte olla yhteydessä pami.tilaus@kangasala.fi

MITTAUSPALVELUT

- Rakennuslupaan kuuluvia mittauksia on rakennuksen maastoonmerkintä ja sijaintikatselmus. Laskutetaan rakennusluvan yhteydessä
- Maastoonmerkinnässä merkitään rakennuksen paikka tontille ennen rakentamisen aloittamista
- Sijaintikatselmuksessa tarkastetaan rakennuksen sijainnin oikeellisuus perustuksien rakentamisen jälkeen
- Tilaa nämä katselmukset ajoissa maastomittauksen työnjohtajalta. (Marita Lempiö puh: 040 483 9406)
- Ylimääräiset käynnit ja muut tilatut mittaukset laskutetaan maastomittauksen taksan mukaan

Ajoneuvoliittymät

- Tonttiliittymän rakentamisesta, kunnossapidosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja tai haltija. Tämä vastuu kattaa myös katualueelle ulottuvan osan liittymästä. Liittymä tulee esittää lupakuvissa kokonaisuudessaan.
- Tontille saa rakentaa yhden kadulle johtavan ajoneuvoliittymän. Asuinalueilla ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5,0 metriä. Ajoneuvoliittymän lisäksi tontille voidaan rakentaa jalankululle ja pyöräilylle oma liittymä, jonka leveys saa olla enintään 1,5 metriä.
- Tonttiliittymän tulee olla turvallinen käyttää kaikissa olosuhteissa. Liittymässä on oltava riittävä ja esteetön näkemä molempiin ajosuuntiin. Liittymän sijoittelu, rakenne ja ympäröivä kasvillisuus eivät saa estää näkemää.
- Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia useamman tai leveämmän liittymän rakentamisen, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.
- Mikäli liittymä sijoittuu asemakaavan mukaiselle yleiselle alueelle (katualue tai puisto), sen toteuttaminen edellyttää yleisten alueiden lupaa.

Tarkemmat ohjeet ja määräykset löytyvät kaupungin rakennusjärjestyksestä

Hulevedet

- Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta
- Kiinteistön hulevesien hallinta tulee suunnitella ja hulevedet tulee käsitellä omalla kiinteistöllä. Hulevesille on rakennettava erillinen hulevesijärjestelmä, josta vedet ensisijaisesti imeytetään tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat
- Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää omalla kiinteistöllä, tulee viivyttää ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luonnonmukaisilla menetelmillä, kuten avo-ojien, painanteiden, sadepuutarhoilla tai vastaavien menetelmien avulla. Toissijaisesti hulevesien viivytyks voidaan toteuttaa rakennetuilla järjestelmillä, kuten altailla tai maanalaisella viivytyksjärjestelmällä.
- Mikäli hulevedet johdetaan kaupungin hulevesijärjestelmään tai yleiselle alueelle, on siihen saatava kaupungilta lupa (liitoslausunto). Tonttijohtojen tai purkuojan rakentaminen yleisille alueille (katualue tai puisto) edellyttää lisäksi kaupungin yleisten alueiden lupaa.

Kasvit haihduttavat ja sitovat vettä tehokkaasti. Monipuolinen kasvillisuus parantaa imeytymistä ja vähentää eroosiota.

Käytä pihassa kiviaineksia esim. kivituhkaa tai läpäiseviä laattoja asfaltin sijaan. Ne mahdollistavat veden imeytymisen maahan

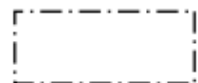
Rakentamisen suunnittelu

- Hankkeeseen ryhtyvällä tulee olla **pätevä pääsuunnittelija** heti hankkeen alusta
- **Yhteistyö** naapureiden kesken:
 - Keskustelu ja yhteensovitus naapureiden kanssa
 - Suunnitelmissa esitettävä myös naapurin/ naapureiden perustamistaso, lattioiden ja pihojen korot, rajoille tulevat aidat ja painanteet (rajoille tulevat aidat sovittava naapurin kanssa), maalämpökaivon etäisyys rajasta/ toisesta maalämpökaivosta
- Pysäköintipaikat
 - Suunniteltava tarvittava määrä autopaikkoja omalle tontille
 - Työmaa-aikainen pysäköinti
- Työmaa-aikainen tavaran varastointi omalla tontilla (katualueen mahdollisesta käytöstä sovittava katualueen haltijan kanssa)
- Lumen läjitys huomioitava omalla tontilla
- Hulevedet (viivytytys, pihan päällysteet, painanteet, istutukset..)
- Yhteydenotot ensisijaisesti **lupapiste.fi**:n kautta

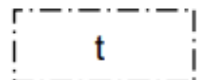
Kysymyksiä rakennusvalvonnalle

- Luonnosten kommentointi? → Rakennusvalvonta on käynyt hankkeiden luonnokset kootusti läpi 1.9. ja kommentit kirjataan hankkeille tämän viikon aikana
- Maalämpökaivojen etäisyys naapuritonttien välillä? → Energiakaivon etäisyys 7,5 m tontin rajasta (kaivojen keskinäinen etäisyys 15 m)
- Milloin lupa käsitellään? Milloin lupahakemuksen voi jättää? → Lupa on käsiteltävissä kun hankkeen toteuttamisen edellytykset ovat olemassa eli tiet ovat valmiit ja tarkemitattu, (lupasuunnitelmissa esitettävä oikeat katukorot ja liitoskohta viemärille ja vedelle (tämä kysyttävä Kangasalan vedeltä))
- Rakentamisluvan käsittelyaika? → Ei voi määrittää etukäteen

Asemakaavamerkinnot



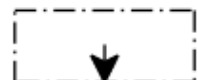
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



130

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

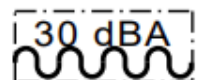
200+t80

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosalaneliömetrimäärän ja jälkimmäinen luku talousrakennusten suurimman sallitun kerrosalaneliömetrimäärän.

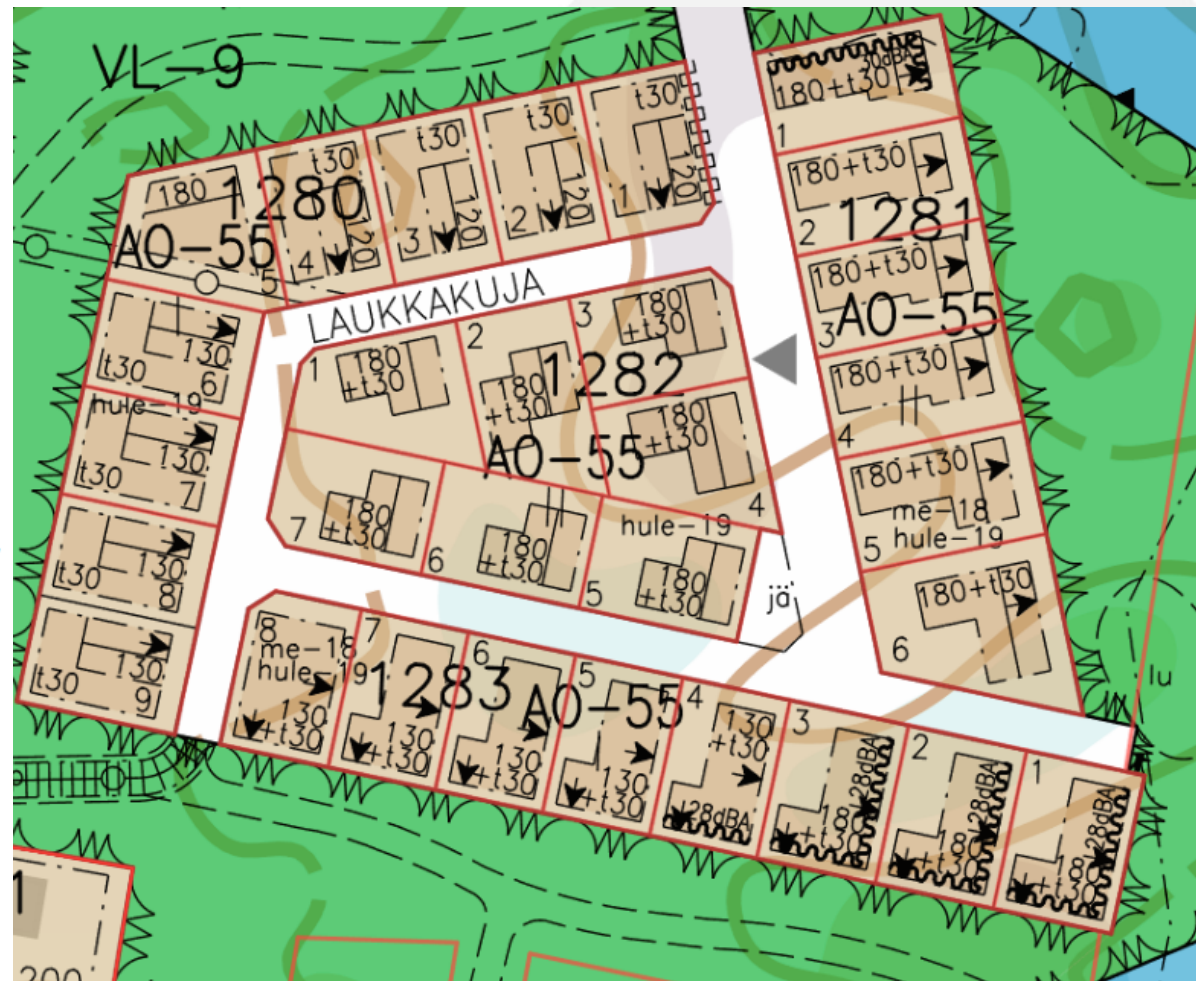


Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään osoitetun db(a)-luvun mukainen. Määräys koskee tiloja, joissa on melulle herkkiä toimintoja, kuten asuintilat, opetus- ja kokoontumistilat sekä liike- ja toimistotilat.



Asemakaavamääräykset

- AO-55 – Erillispientalojen korttelialue. Tontin piha-alueelle tulee istuttaa vähintään yksi puu. Tonttien virkistysalueen puoleiselle rajalle suositellaan istutettavaksi monipuolista, kerroksellista pihakasvillisuutta.
- me-18 - Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat mahdollisia ulko-oleskelutiloja liikennemelulta niin, etteivät valtioneuvoston ohjearvot ylity. Rakennuksilla, aidoilla ja rakenteilla tulee muodostaa oleskelualueille suojaa liikennemelulta.
- Hule-19 - Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättöntä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. - Määräys koskee myös rakentamisaikaisesta huleveden hallintaa.
- Alueelta tulee varata autopaikkoja 1/100m² asuinkerrosalaa kohden, mutta suunniteltava ja toteutettava oman tarpeen mukaan

Asemakaavan yleismääräykset

- Asuinkiinteistöjen jätehuollossa tulee tavoitella keskitettyjä ratkaisuja.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma.
- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin esiintyminen alueella.
- Asemakaava määrää, että rakennusten julkisivuväriytyksen tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäinen. Tarkoituksena on saavuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, mutta jokaiselle tontille oman persoonallisen toteutuksen mahdollistava kokonaisuus. Riittävä yhtenäisyys voi toteutua esimerkiksi julkisivujen päävärien yhtenäisenä vaaleusasteena tai värikylläisyytenä. Mahdollista voi olla myös saavuttaa riittävä yhtenäisyys tonteilla toistuvalla tehostevärillä.

LISÄTIETOJA

Etusivu - Kangasalan Vesi Oy

Tampereen Energia Sähköverkko