

# Tontinkäyttösuunnitelma Lahti

Ohjeistus tontinkäyttösuunnitelman laatimiseen Lahden kaupungin alueella kaupungin luovutettaville tonteille.

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) tavoitteena on alueiden käytön ja rakentamisen järjestäminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle ja turvalliselle elinympäristölle ja viihtyisälle kaupunkiympäristölle. Tämän tavoitteen täyttämiseksi **Lahden kaupungin tontinluovutusmenettelyssä edellytetään tontinkäyttösuunnitelman laatimista ennen lopullista tontin vuokrasopimuksen laatimista.** Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma liitetään myöhemmin rakennuslupahakemukseen.

Tontinkäyttösuunnitelma on ensimmäinen rakennuspaikkaa koskeva suunnitelma, jolla varmistetaan kokonaisuuden laatu rakennuspaikan ominaispiirteet huomioiden. Tontinkäyttösuunnitelman tavoite on liittää rakennushankkeeseen rakennuksen lähiympäristö ja suunnitella ympäristö toimivaksi ja riittävän laadukkaaksi.

Tämän ohjeen tarkoituksena on opastaa ja auttaa suunnittelijoita tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa. Ohje toimii työkaluna myös suunnittelun ohjauksessa. Ohjeessa kerrotaan tontinkäyttösuunnitelmasta ja sen sisällöstä. Ohje sisältää mallikäyttösuunnitelman.

## Ohjeistus

- Tontinkäyttösuunnitelman laatii ammattitaitoinen suunnittelija, joka osaa huomioida vaadittavat pihan käyttötoiminnot ja toivotun laadun sekä ylläpidon ja tontin korot.
- Ammattitaitoisen suunnittelijan avulla ympäristöstä muodostuu korkealaatuinen ja toimiva kokonaisuus, jossa on huomioitu viihtyisyys ja kaupunkiympäristön laadukkuus sekä soveltuminen muuhun rakennettuun ympäristöön.
- Hyvin suunniteltu piha nostaa kiinteistön arvoa.

Suunnittelussa tulee huomioida, että rakentamisen, rakenteiden tai pihaluiskien suunnittelu ja ulottaminen tontin rajojen ulkopuolelle ei ole sallittua. Rakenteiden ja pihaluiskien tulee olla kunnossapidettäviä oman tontin puolelta. Lahden kaupunki vastaa katualueen, puistojen ja muiden tonttien ulkopuolisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. MRL:n ja Ympäristöministeriön Rakentamismääräyskokoelman lisäksi suunnittelussa tulee huomioida asemakaavamääräykset, asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, Lahden kaupungin rakennusjärjestys ja muut maankäyttöä ja rakentamista koskevat säännökset.

## LISÄTIETOA

Tontinkäyttösuunnitelma jätetään sähköiseen lupapalveluun erillisen ohjeen mukaisesti:

Linkki sähköiseen lupapalveluun: <https://e-asiointi.lahti.fi/epermit/>

Linkki ohjeeseen tontinkäyttösuunnitelman jättämisestä:

[https://www.lahti.fi/tiedostot/ohje\\_tontinkayttosuunnitelma\\_e-permit/](https://www.lahti.fi/tiedostot/ohje_tontinkayttosuunnitelma_e-permit/)

# Tontinkäyttösuunnitelma luovutettaville pientalotonteille Lahdessa:

Tontinkäyttösuunnitelma on yleispiirteinen pihasuunnitelma, jossa tontille suunnitellut rakennukset, rakenteet ja käyttötoiminnot esitetty selkeästi ja kaikkia annettuja ohjeistuksia noudattaen. Tontinkäyttösuunnitelma on asemapiirrosta edeltävä suunnitelma, jossa osoitetaan, että tontin rakentaminen on laadukasta ja ympäristöön sopivaa. Lähtökohtana suunnitelmalle on asemakaavan ja mahdollisten suunnitteluohjeiden (rakentamistapaohjeet, korttelisuunnitelmat tms.) mukaisuus.

Pihaympäristö muodostuu rakennetun ja olevan ympäristön muodostamasta kokonaisuudesta. Piha liittyy tontin rakennuksiin laajempaan ympäristöön ja muodostaa osan kaupunkikuvasta.

Tontinkäyttösuunnitelmaa tehtäessä on huolehdittava, että pihasta tulee rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä. Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava niin, että vältetään jyrkkiä luiskia tontin liittämässä ympäristöön ja naapureihin. Tontin rakenteilla ei saa aiheuttaa haittaa pohjavedelle, vesistöille tai maakerroksille. Hulevesien (katto- ja pintavedet) johtamisen ja käsittelyn periaatteet tulee esittää suunnitelmassa.

Hulevesiohje: <https://www.lahti.fi/tiedostot/hulevesiohjeita-pienrakentajille/>

Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Tontilla suositetaan vettäläpäisevää pintaa ja pintamateriaaleja.

Tontinkäyttösuunnitelmaa tehtäessä on huomioitava mahdollinen uusiutuvien energioiden, kuten aurinko- ja geoenergian hyödyntäminen, ja muut rakentamisen vähähiilisyttä edesauttavat tekijät kiinteistössä.

Vähähiilisen rakentamisen opas: <https://www.lahti.fi/tiedostot/kestava-koti/>

## Hyväksymismenettely

- Rakennusvalvonnalla on päävastuu tontinkäyttösuunnitelman tarkistamisesta. Rakva pyytää tarvittavat tarkistukset muilta yksiköiltä.
- Tarkistetaan asemakaavan ja rakentamishojeiden mukaisuus (kaupunkisuunnittelu)
- Tarkistetaan tontin ja liittymien korot, kuivatus, liikennöinti, pihajärjestelyt, istutukset (ryva, kaupunkisuunnittelu)
- Rakennusvalvonta lähettää tiedon tontinkäyttösuunnitelman hyväksymisestä tonttitoimistoon

Tontinkäyttösuunnitelmassa esitetään:

## 1. Tontti ja sen lähiympäristö

- tontin rajat ja kulmapisteet, kulmapisteiden korot
- tontin ja siihen rajautuvan kadun ja yleisen alueen korkeustiedot lukemina
- kaavamerkinnät ja osoitetiedot
- lähiympäristö n. 10 m etäisyydeltä ja tarvittaessa liittyminen naapurin rakentamiseen

## 2. Rakennukset

- sijoittelu tontilla ja muoto
- käyttötarkoitus
- kerrosluku ja -ala
- sisäänkäynnit
- katokset
- kattovesien johtamisen periaate
- aurinkopaneelit ja niiden suuntaus
- tarvittaessa: varaukset luiskille ja/tai henkilönostimille

## 3. Liikenne ja pysäköinti

- tonttiliittymän sijoitus ja leveys
- pyörä- ja autopysäköinti, periaatteet  
Suuremmat kuin paritalot:
- jalankulku ja ajoneuvoliikennejärjestelyt
- mahdolliset raskaan liikenteen ajourat
- Pelastustiet

## 4. Tontin käyttö ja pihajärjestelyt

- aidat, sijoitus
- maaston muotoilu ja korkeustiedot lukemina
- säilytettävä, poistettava ja istutettava kasvillisuus (puut ja pensaat alustavasti)
- pintamateriaalit pääpiirteittäin ja niiden rajaukset
- osoitetaan pihan leikki- ja oleskelualueet ja huoltoalueet (esim. pyykkihuolto)
- rakenteet, esim. tukimuurit (ja varusteet)
- jätehuollon ja kompostoinnin sijoitus
- lumitilat

## 5. Kunnallistekniikka ja hulevedet

- sadevesikaivot ja niiden korot
- hulevesipainanteet ja muut hulevesien käsittelyalueet, hulevesien valumasuunnat
- mahd. maalämpökaivot ja muut geoenergialähteet

## 6. Merkintöjen selitykset

## 7. Mittakaavajana, pohjoisnuoli

Omakotitalojen tontinkäyttösuunnitelma laaditaan mittakaavassa 1:200. Näin varmistetaan se, että suunnitelma on tulostettunakin luettavissa.