

TALOTEKNIKKAREMONTIT

29.4.2025

LUVANVARAISUUS

RAKENTAMISLUPA TARVITAAN

- Vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmän sekä vesikiertoisen lämmitysjärjestelmän rakentamiseen, uusimiseen ja laajamittaiseen korjaus- ja/tai muutostyöhön
- Käyttövesijohtojen sisäpuoliseen pinnoittamiseen

Luvanvaraisuus koskee kaikkia rakennuksia.

MUIDEN TALOTEKNISTEN TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUKSISTA

- Viemäriputkien pinnoittaminen tai sukittaminen
 - ei edellytä lupaa
 - varmistettava pinnoitusmenetelmän ja -aineiden voimassa oleva viranomaishyväksyntä
- Ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun ulkoyksikön asentaminen
 - ei pääsääntöisesti edellytä lupaa
 - suojeltujen rakennusten osalta luvantarve harkitaan tapauskohtaisesti
 - vältettävä asennusta katujulkisivulle; tarvittaessa koteloitava julkisivuun ja ympäristöön sopivaksi
 - huomioitava laitteen aiheuttama äänihäiriö ympäristöön ja kondenssiveden johtaminen
 - rakennusvalvonta voi määrätä laitteen poistamisesta tai edellyttää luvan hakemista, jos sillä on merkitystä yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta tai muusta syystä
- Aurinkopaneelien tai -keräimien asentaminen rakennukseen
 - vesikatolle asennettaessa ei edellytä lupaa
 - laajemmin julkisivuihin asennettaessa luvantarve harkitaan tapauskohtaisesti
 - suojeltujen rakennusten osalta luvantarve harkitaan tapauskohtaisesti
- Rakennusten salaojituksen uusiminen
 - ei edellytä lupaa erillisenä toimenpiteenä

Tämä ohje on yleisluonteinen. Tarvittaessa luvanvaraisuuden selvittämiseksi on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan, josta voi kysyä myös muita toimintaohjeita.

SUUNNITTELIJAT

Lupahakemuksessa edellytetään nimettäväksi pääsuunnittelija ja erityissuunnittelija sekä tarvittaessa rakennussuunnittelija.

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset määräytyvät mm. hankkeen koon ja vaativuuden perusteella. Talotekniikkaremontit ovat vähintään tavanomaisiksi luokiteltavia suunnittelutehtäviä. Suunnittelutehtävien vaativuusluokista ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista säädetään tarkemmin Rakentamislain 82–85 §:ssä sekä VN asetuksella 1063/2024.

Suunnittelijoiden kelpoisuudet hankkeisiin todetaan pätevyystodistuksella. Jos suunnittelija on hyväksytty 1.1.2020–31.12.2024 välisenä aikana vastaaviin tehtäviin sekä rakentamishankkeen vaativuusluokan että käyttötarkoituksen osalta, pidetään häntä 1.1.2027 saakka kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana. Minkä tahansa kunnan antama hyväksyntä kattaa koko Suomen.

PÄÄSUUNNITTELIJA

- Voi olla hankkeen luonteen mukaan joko LVI- tai rakennussuunnittelija
- Pääsuunnittelijalla on tehtävässä muutoin edellytettävän suunnittelualan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.

RAKENNUSSUUNNITTELIJA

- Rakennussuunnittelija on vaatimuksena aina P1- ja P2-luokan rakennuksia koskevien lupien yhteydessä, muissa tapauskohtaisen harkinnan mukaan
- Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka johdetaan yleensä lupa-asian (LVI-remontti) mukaan

SUUNNITELMAT

RAKENNUSSUUNNITELMISSA HUOMIOITAVAA

- Esitettävä palo-osastojen rajat ja luokkamerkinnot
- Mahdolliset tilamuutokset
- Sisäpintojen luokkamerkinnot, jos tehdään uusia alakattoja, uusitaan tai muutetaan pintoja
- Huonekorkeudet niiltä osin, kun tehdään uusia alakattoja
- Porrashuoneisiin rakennettavien koteloiden sijainnit ja mitat

SUUNNITELMISSA HUOMIOITAVAA

- Palokatkosuunnitelma
 - osastoivien rakenteiden läpiviennit
 - huomioitava myös aiemmin tehtyjen läpivientien palokatkot porrashuoneiden (uloskäytävien) osalta sekä asuinhuoneistojen väliltä.
- Vaikeasti havaittavien vesivahinkojen estäminen
 - esim. allaskaappien pohjien tiivistäminen

RAKENTAMISLUPAHAKEMUS JA SEN LIITTEET

- Lupahakemukset jätetään Lupapiste.fi -palvelun kautta
- Luvan hakijana tulee olla kiinteistön haltija tai heidän edustajansa valtakirjalla
- Yhtiöiden, yhdistysten yms. hallinnassa olevilla kiinteistöillä lupahakemuksessa tulee olla valtuutettuna nimenkirjoitusoikeuden omaava henkilö
- Luvan hakemisen kannalta tarpeelliset suunnitelmat
 - Erityissuunnitelmat, jotka koskevat niitä järjestelmiä, joille lupaa haetaan
 - Rakennuspiirustukset liitetään hakemukseen, kun hankkeeseen vaaditaan rakennussuunnittelija ja myös silloin kun rakennukseen sisältyy tilamuutoksia tai muita luvanvaraisia rakennusteknisiä toimenpiteitä
 - Julkisivupiirustukset liitetään hakemukseen, jos toimenpiteillä on vaikutusta julkisivuihin
 - Asemapiirustus, jos tehdään rakennuksen ulkopuolisia toimenpiteitä
- Suunnittelijan tulee allekirjoittaa suunnitelmansa joko sähköisesti Lupapisteessä tai nimiöön.

VASTAAVAT TYÖNJOHTAJAT

Työnjohtajat ilmoitetaan päätöksen antamisen jälkeen Lupapiste.fi-palvelun kautta.

Työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset määräytyvät mm. hankkeen koon ja vaativuuden perusteella.

Talotekniikkaremontit ovat vähintään tavanomaisiksi luokiteltavia työnjohtotehtäviä.

Työnjohtotehtävien vaativuusluokista ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään

Rakentamislain 86-90 §:ssä sekä VN asetuksella 1063/2024.

Työnjohtajien kelpoisuudet hankkeisiin todetaan pätevyystodistuksella. Jos työnjohtaja on hyväksytty 1.1.2020-31.12.2024 välisenä aikana vastaaviin tehtäviin sekä rakentamishankkeen vaativuusluokan että käyttötarkoituksen osalta, pidetään häntä 1.1.2027 saakka kelpoisuusvaatimukset täyttävänä. Minkä tahansa kunnan antama hyväksyntä kattaa koko Suomen.

RAKENNUSTYÖN VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

- Edellytetään aina luvanvaraisiin hankkeisiin (RakL 96 §)
- Ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennustyön aloittamista
- Vaativuusluokka on yleensä tavanomainen, P3-luokan rakennuksia koskevien lupien yhteydessä voi olla joskus vähäinenkin

ERITYISALAN TYÖNJOHTAJA (KVV JA/TAI IV)

- Luvanvaraisissa hankkeissa on oltava vastaavan työnjohtajan lisäksi kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaativuus sitä edellyttää.
- Ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden aloittamista

AIHEPIIRIIN LIITTYVIÄ SÄÄDÖKSIÄ

Rakentamislaki 42 §, 82-90 §, 92-94 §, 96-97 §, 195 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista