



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Närings-, trafik- och miljöcentralen
Centre for Economic Development, Transport and the Environment

Vesihuolto kaavoituksessa

Kuusisto Elina

1.3.2017



Maankäyttö- ja rakennuslaki
sekä vesihuoltolaki ohjaavat
yhdyskuntarakenteen
suunnitelmalliseen
kehittämiseen.

Maankäytön suunnittelu ohjaa
vesihuollon laajentamista, eikä
toisin päin.



Lainsäädäntö kaavamääräysten taustalla

Maankäyttö- ja rakennuslaki

MRL 39 § - Yleiskaavan sisältövaatimukset

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

MRL 54 § - Asemakaavan sisältövaatimukset

- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

MRL 73 § - Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

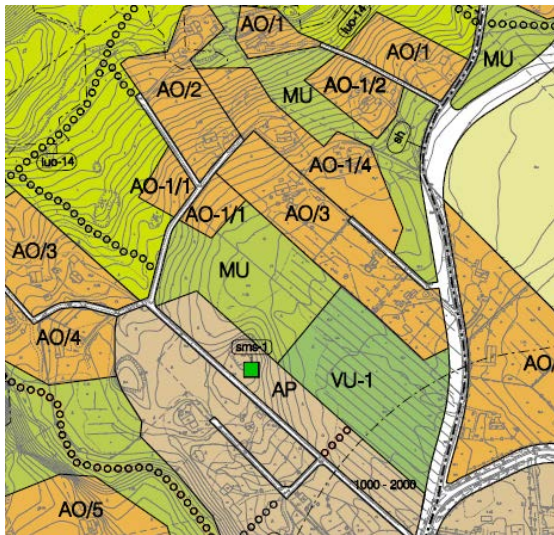
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon;

→ Kaavoituksen perustuttava riittäviin selvityksiin

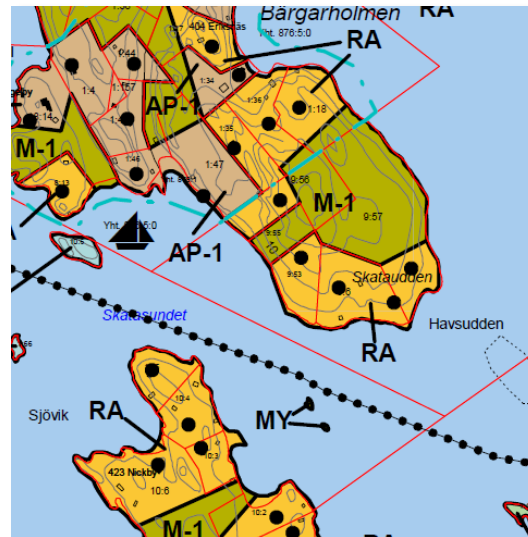


Vesihuoltokysymysten kannalta keskeiset kaavat

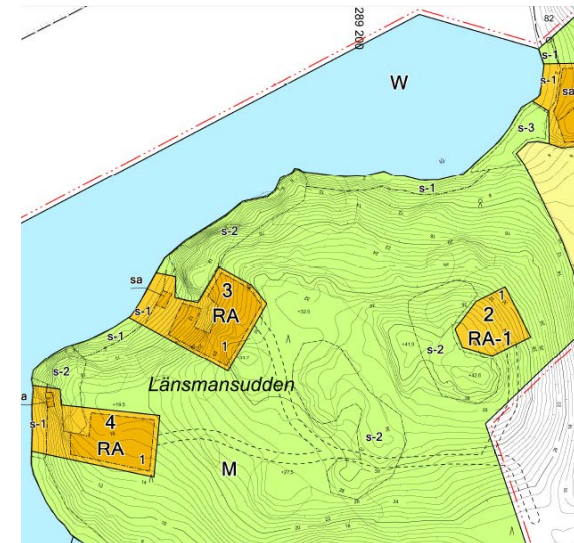
Haja-asutusalueiden yleiskaavat



Rantayleiskaavat



Ranta-asemakaavat



Käytetäänkö suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena?



Kaava-alueen olosuhteet määrittävät vesihuollon käsittelyä kaavassa

- Saari vai manner?
- Kiinteä tieyhteys?
- Loma-asunto?
- Ympärivuotinen asunto?
- Meri- tai vesistötulvat?
- Pohjavesiolosuhteet?
- Puhtaan vedenhankinta?
- Voidaanko maaperään imeyttää harmaita vesiä?
- Ympäröivän rakentamisen tiheys?
- Suunnitellun rakentamisen tiheys?



Vesihuolto kaavoissa

- Vaikutukset kaavan maankäyttöratkaisuun
- Kaavamääräykset
- Kaikilla alueilla ei ole tarpeen määrätä vesihuollosta yhtä tiukasti

Hyvä huomata kaavan mitoituksessa!

- Vesihuoltolain 7 §:n mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen **toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen** vuoksi.



Vesihuoltoa koskevilla
kaavamääräyksillä pyritään
kestävään vesihuollon
järjestämiseen kaava-alueen
ominaispiirteet huomioon ottaen.



Vesihuolto kaavamääräyksissä

Yhdyskuntarakenteeseen liittyvät määräykset

Vaatimukset alueellisesta vesihuollosta

”Osayleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat voidaan toteuttaa vasta silloin, kun alue on liitetty alueelliseen viemäriin.”

Rakennuspaikan koko

”Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koon on oltava vähintään 2000 m².”

Jätevesien käsittelyä koskevat määräykset

Käymälävedet

Esim. Vesikäymäläkielto, etenkin saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä.
Tai liittyminen viemäriin.
Tai kestävin ratkaisuin rakennuspaikalla.

Harmaat vedet

Käsittely rakennuspaikalla, asianmukaisesti, kestävin ratkaisuin.



Vesikäymäläkielto – Miksi?



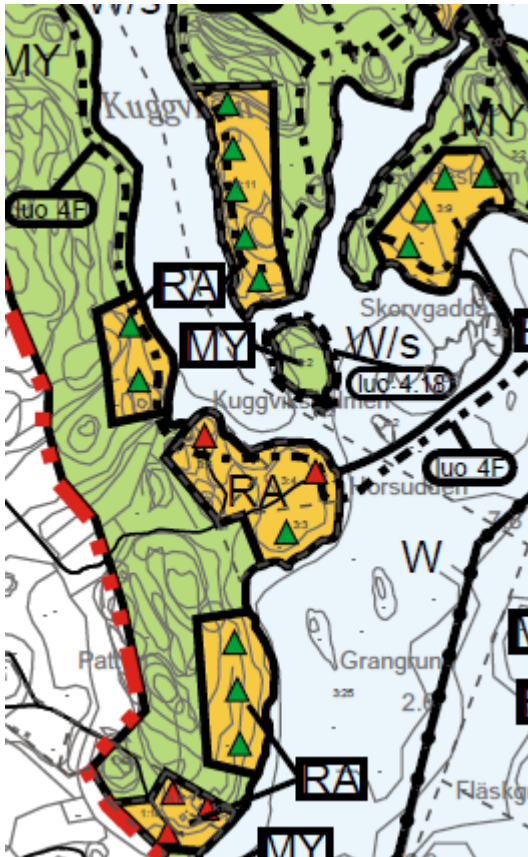
- Sesonkiluonteinen käyttö
 - Viemärin mitoitus huippukuukausien ja hiljaisen ajan suuren eron takia vaikea
 - Toimintavarmuus hiljaisina kuukausina heikko
 - Putsari? → Tarvitsee säännöllisen käytön
- Vesikäymälä portti varustelutason nousuun ja sitä kautta puhtaan veden käytön merkittävään lisääntymiseen
 - Hyvin varustellulla, ympärivuotisesti käytettävällä loma-asunnolla voi olla omakotitalon vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja ympäristöön
 - Paineet käyttötarkoitusten muutokseen

HUOM!

Yksittäinen vesikäymälä ei vielä välttämättä ole ongelma, mutta maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti, jolloin 100 tai 1000 vesikäymälää voivat jo olla ongelma.



Puhtaan veden saanti



- Mistä kiinteistölle puhdas vesi?
 - Erityisesti kysymyksenä rannalla ja saarissa
- Kaivojen käyttö voi vaikeutua jos esim. useille vierekkäisille kiinteistöille rakennetaan vesikäymälä
 - Tiski- ja pesukoneet, paljut jne.
 - Ensimmäisen ja viidennen rakentavan maanomistajan tasapuolinen kohtelu veden riittävyden näkökulmasta!

→ Ei yleensä kaavamääräysasia, mutta voi vaikuttaa rakennuspaikkojen sijoittamiseen ja tiheyteen kaavassa tai tarpeeseen määrätä vesikäymäläkiellosta.



Esimerkki rantayleiskaavasta

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava

Vesihuoltoa koskevat määräykset

Vesikäymälästä

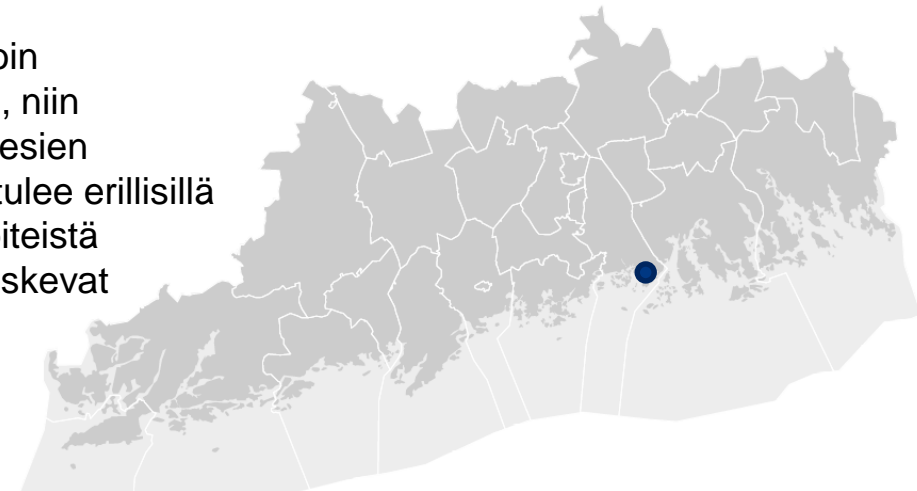
Mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon eikä kiinteistölle ole raskasta kohtuusta kestävästä tieyhteyttä, vesikäymälän asentaminen on kielletty.

Rakennuslupa + vesihuolto

Ennen rakentamista tulee esittää ratkaisu asianmukaisesta vesihuollon järjestämisestä.

Jätevesien käsittely kestävästi

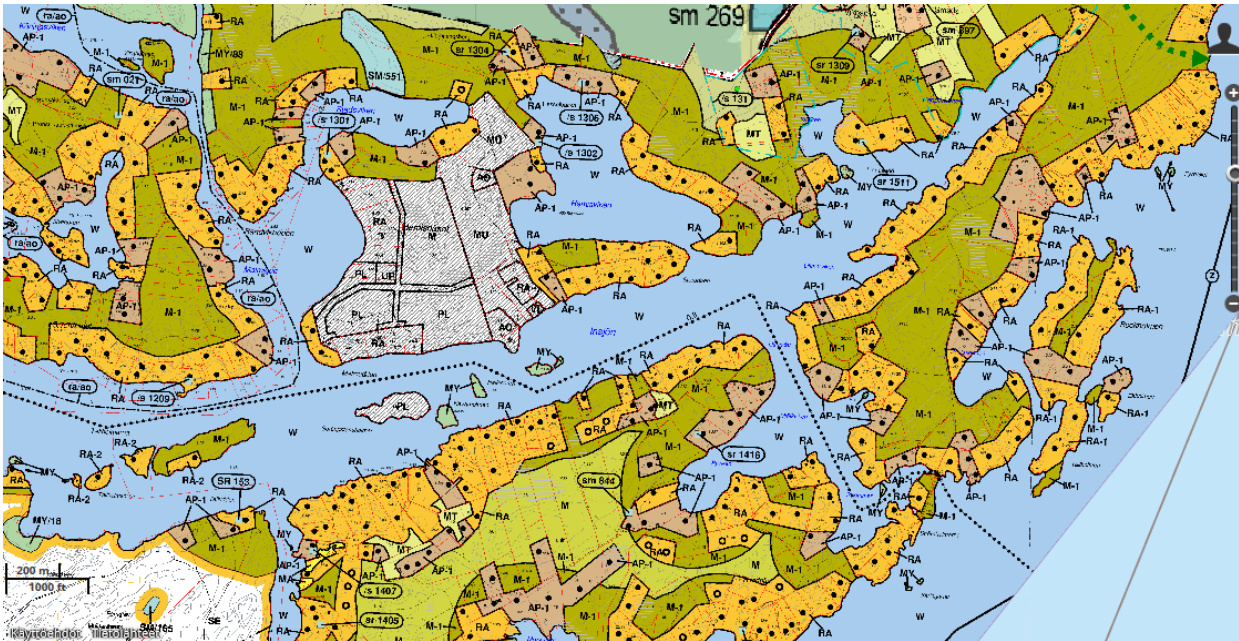
Rakennuspaikoilla rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Milloin rakennusta ei voida liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, niin suositellaan alueittain yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.





Mitä kaavamääräyksen vesikäymäläkiellon osalta oikeastaan määrätään?

Määräysten yksiselitteisyys!!



Vesihuoltoa koskevat määräykset

”Mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon **eikä** kiinteistölle ole raskasta kalustoa kestävää tieyhteystä, vesikäymälän asentaminen on kielletty.”

- Uudenmaan ELY-keskus: Vesikäymälän saa rakentaa mikäli kiinteistö on **liitettävissä verkostoon ja kiinteistölle johtaa raskasta kalustoa kestävä tieyhteys.**

→ **Ei vesikäymälöitä saariin.**

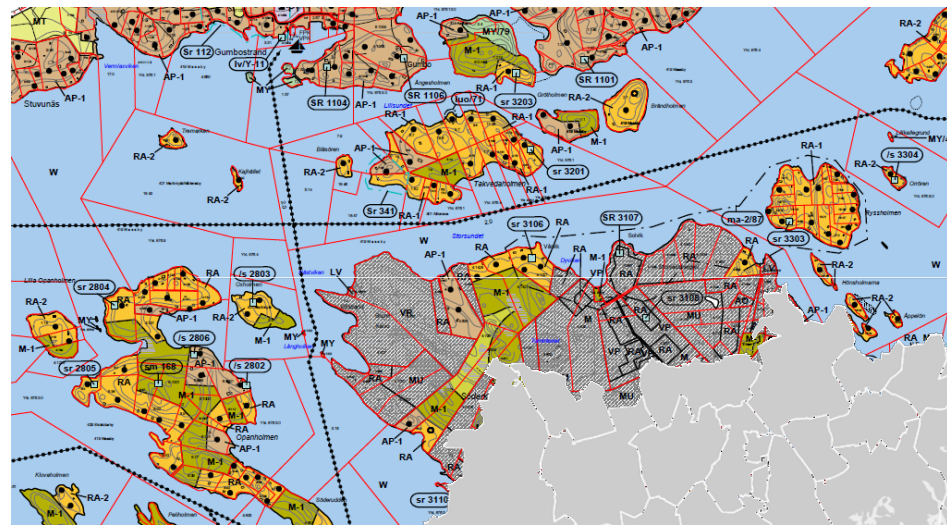
- Sipoo: Mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä verkostoon tai kiinteistölle ei ole raskasta kalustoa kestävää tieyhteystä (eli mahdollisuutta tyhjentää sakokaivot), ei vesikäymälää saa asentaa, **mutta jos toinen näistä vaatimuksista täyttyy, vesikäymälän saa asentaa.**



Oikeuskäytäntöä kaavan vesikäymäläkiellosta suhteessa vesilain mukaiseen lupaan 1/3

AVI:n päätös: Sibben vesiosuuskunnan hakemus, Sipoo

- AVI hylkäsi Sibbe vesihuolto-osuuskunnan hakemuksen, jolla se on pyytänyt lupaa vesijohdon ja paineviemärin rakentamiseen mereen Söderkullandetin saareen ja sen lähisaariin
- Alueella voimassa olevien kaavojen vesikäymäläkieltojen takia hanke on paineviemärin osalta kaavoituksen vastainen.





Oikeuskäytäntöä kaavan vesikäymäläkiellosta suhteessa vesilain mukaiseen lupaan 2/3

HHO ja KHO 3783/2016: Sibben vesiosuuskunnan hakemus, Sipoo

- Vesilain mukaisen luvan lupaharkinnassa arvioidaan vesijohto- ja viemärirakenteiden vesistöön rakentamisesta ja siellä käyttämisestä johtuvia vaikutuksia vesistöön.
- Kaavamääräysten yksityiskohtainen sisältö ja niiden mahdollinen vaikutus yleiseen yhdyskuntarakenteeseen tulevat arvioitavaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa menettelyissä.



Oikeuskäytäntöä kaavan vesikäymäläkiellosta suhteessa vesilain mukaiseen lupaan 3/3

HHO ja KHO 3783/2016:

Sibben vesiosuuskunnan hakemus, Sipoo

- Hallinto-oikeus on katsonut Sipoon kunnan kaavoitusviranomaisen kannanottoon viitaten, että kaavamääräysten ei voida katsoa muodostuvan vesilain 3 luvun 5 §:ssä tarkoitettua estettä vesitalousluvan myöntämiselle paineviemäriin rakentamiseksi. Sen johdosta ja koska asianmukaisen talousvesihuollon järjestäminen saarikiinteistöjen asutukselle on tarpeen, on luvan edellytyksiä myös vesijohdon rakentamisen osalta arvioitava toisin kuin aluehallintovirasto on päätöksensä perusteluina lausunut.

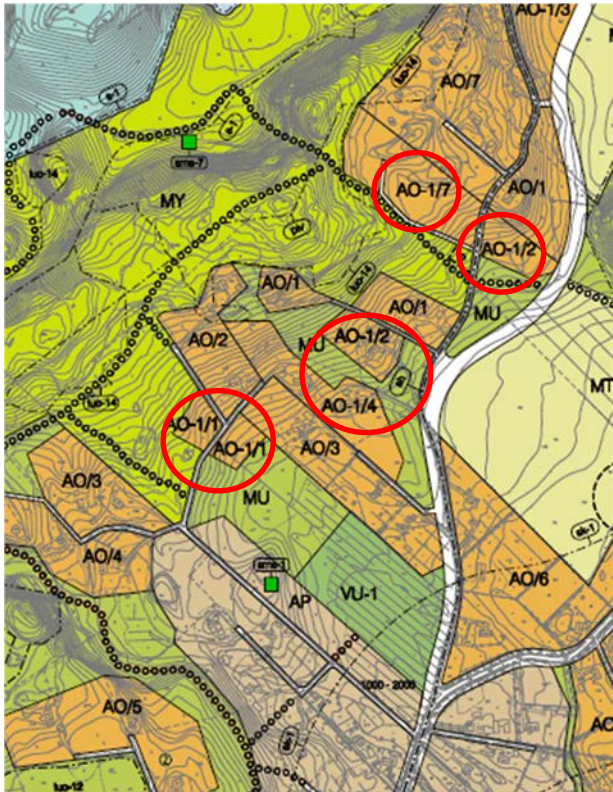
→ Vesikäymälään liittyvät kaavamääräykset eivät ole tässä tapauksessa muodostaneet vesilain näkökulmasta estettä paineviemäriin rakentamiselle



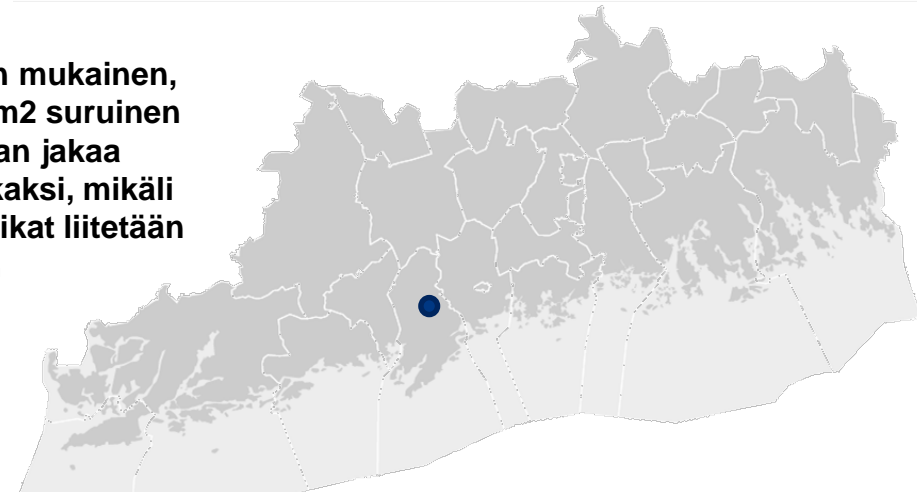
MRL:n näkökulmasta:
Kaavamuutosten tarve
vesikäymäläkieltojen
poistamiseksi?



Esimerkki yleiskaavan määräyksistä **Kirkkonummen Gesterby-Sepänkylän osayleiskaava**



- Kaavan tavoitteena mahdollistaa AO-1/1 –alueiden käyttöönotto vasta vesihuollon toteutuksen jälkeen:
”Erillispientalojen asuinalue, joka ennen käyttöönottoa on liitettävä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään.”
- Erillispientalojen alue AO/1, voidaan vesihuollon toteuttamisen jälkeen jakaa kahtia:
”Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukainen, pinta-alaltaan yli 7500 m² suruinen rakennuspaikka, voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli molemmat rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuollon verkostoihin.”





Sama kaava paria vuotta myöhemmin

HHO 1/2017: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, vesihuoltomääräyksistä ei tarvitse saada poikkeamista

- Velvollisuus liittyä vesihuoltojärjestelmään tai tästä velvollisuudesta vapauttamisen edellytykset ratkaistaan vesihuoltolain mukaisessa menettelyssä. Tähän nähden kaavaan sisältyvää määräystä siitä, että AO-I/I-alueet on liitettävä ennen käyttöönottoa alueelliseen vesihuoltojärjestelmään, on pidettävä luonteeltaan lähinnä toteuttamisen ajoitusta koskevana suunnittelumääräyksenä, jonka ensisijaisena tarkoituksena on asemakaavoituksen ohjaaminen.
- Lisäksi sen voidaan katsoa ohjaavan sitä, millaisin ehdoin hanke on toteutettavissa kaavallisesta suunnittelusta erillisellä ratkaisulla siinä tapauksessa, että hankkeen toteuttamisen edellytyksenä joka tapauksessa olevan suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytysten voidaan muutoin katsoa täyttyvän.
- Kysymyksessä olevaa rakentamisen ajoittamista koskevaa määräystä ei näin ollen voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuna rakentamisrajoituksena, josta tulisi saada poikkeaminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

→ **Kunta valittanut päätöksestä KHO:lle**





Työkaluja kaavamääräysten laatimiseen

- Esimerkiksi KRAV-hanke Raaseporissa

RASEBORG RAASEPORI På svenska Tiedot & Ohjeet

Nimi, osoite, hakusana, ...

Aineistot

- Kartat**
 - Opaskartta
 - Kantakartta
 - Ilmakuvat
 - Peruskartta
 - Topografinen kartta
- Näytä kartalla**
 - Perusrekisteritiedot**
 - Kaavat**
 - Ympäristö**
 - KRAV**
 - Maaperä**
 - Vedenkorkeuden nousu**
 - Suojaetäisyys**
 - Vyöhykkeet ja luokittelu (KRAV)**
 - Vyöhykkeet KRAV
 - Maantieteellinen sijainti
 - Parametri - Rannikkovesien ekologinen tila
 - Järvien ekologinen tila
 - Jokien ekologinen tila
 - Tarkkailuasemat
 - Tausta-aineisto**

Vyöhyke: 4. Ranta-alue I.
Mantereella, ympäri vuoden toimivalla tiellä.
Puhdistustaso: Ohjeellinen puhdistustaso (BOD7 90%, Ptot 85%, Ntot 40%)
Arviointikriteerit: Käymäläjätevedet (musta vesi) on ohjattava umpisäiliöön. Suositellaan kuivakäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on < 750 l/p.tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella

Kartalla nyt

- Jokien ekologinen tila
- Järvien ekologinen tila
- Vyöhykkeet KRAV
- Opaskartta

Lähestymiskartta

Särkisalo Pernio Svarta Mustic Karis
Finby Tenala Pohja Karjaa
Tenhola Pojo
Bjornarv
Harparskog EKENAS



Kiitos!

Kuusisto Elina