



Tervehdys!

15.06.2004

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla astui voimaan 1.1.2004. Satakunnassa käynnistettiin asetuksen eteenpäin viemiseksi Haja-asutuksen jätevesien hallinta 2004-2005 –hanke (Haja-hanke), joka järjestää koulutusta ja tiedotusta asetuksesta niin yrittäjille, asukkaille kuin viranomaisillekin. Hankkeen aikana tullaan rakentamaan myös mallikohteita eripuolille Satakuntaa, jotka sitten dokumentoidaan sähköiseen muotoon suorakanavan www-sivuille.

Koska asetus liittyy jätevesijärjestelmän kiinteäksi osaksi kiinteistöä, tulevat järjestelmä, sen kunto ja siihen liittyvät dokumentit oleellisiksi osiksi kiinteistökauppaa. Niin kiinteistön myyjän kuin ostajan pitäisi olla tietoisia asetuksen vaatimuksista sekä sen aiheuttamista mahdollisista lisäkustannuksista. Kiinteistövälittäjät ovatkin avainasemassa tämän tietouden levittämisessä jo kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityslain nojalla. Jätevesijärjestelmien nykyvaatimukset pitäisikin ottaa huomioon jo kiinteistön arvoa määriteltäessä.

Kiinnostuksen mukaan voimme järjestää syksyllä 2004 tai keväällä 2005 kiinteistönvälittäjille suunnatun koulutuspäivän asetuksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöjen välitykseen. Olette kuitenkin tervetulleita myös yleisötilaisuuksiin, joita järjestetään eripuolilla Satakuntaa.

Hankkeen tapahtumat, koulutukset sekä materiaalit löytyvät sivuilta [www.rakentaja.fi/seurantakohteet/hajahanke.asp](http://www.rakentaja.fi/seurantakohteet/hajahanke.asp).

Yhteistyöterveisin

Jaana Röytiö  
projektisuunnittelija  
eteläinen Satakunta

Jari Lagerroos  
projektisuunnittelija  
pohjoinen Satakunta

Liitteet

Hajajätevesiasetus kiinteistönvälittäjille



# HAJAJÄTEVESIASETUS KIINTEISTÖNVÄLITTÄJILLE

Haja-asutus alueella asuu Suomessa noin miljoona ihmistä. Nykyisin jätevedet johdetaan pääsääntöisesti (n. 75 % kiinteistöistä) saostuskaivojen kautta avo-ojaan. Nämä jätevedet kuormittavat niin pinta- kuin pohjavesiä noin puolitoistakertaisesti verrattuna 4 miljoonaan viemäriverkoston piirissä asuvaan nähden. Haja-asutuksen ja teollisuuden pistekuormitus onkin maatalouden jälkeen seuraavaksi suurin vesistöjen tilaa heikentävä osa-alue.

Asetus määrittelee nyt puhdistusvaatimukset jätevedelle. Käytännössä saostuskaivot eivät enää riitä, vaan ne tarvitsevat peräänsä jonkinlaisen puhdistusyksikön. 90-luvun puolella rakennetuissa kiinteistöissä jo useimmiten on tällainen. Kuitenkin rakentamisen laatua ja järjestelmien hoitoa, saostuskaivojen tyhjennystä on osittain lyöty laimin, joten näidenkään puhdistuksien riittävyys ei ole taattua. Tämän vuoksi niin ostajan kuin myyjänkin pitäisi olla tietoisia mahdollisista jätevesijärjestelmän parantamisesta aiheutuvista kustannuksista.

## YLEISTÄ ASETUKSESTA

- Asettaa puhdistusvaatimukset jätevesille. Pääsääntöisesti jätevesien kuormitusta on vähennettävä biologisen hapen kulutuksen osalta 90 %, kokonaisfosforin osalta 85 % ja kokonaistypen osalta 40 % verrattuna käsittelemättömien jätevesien kuormitukseen.
- Puhdistusvaatimukset eivät koske vähäisiä vesimääriä, kuten kantovesiä mökillä. Näitäkään vesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maaperään.

## SIIRTYMÄAJAT

- Asetus koskee **heti** uudisrakennuksia, sekä rakennuksia joihin tehdään rakennusluvan alaisia muutostöitä.

Vanhat järjestelmät kuntoon **1.1.2014 mennessä**

- Vanhat järjestelmät tulee kunnostaa asetuksen määräysten mukaiseksi 1.1.2014 mennessä. Siirtymäaikaan voi anoa neljän vuoden lykkäystä, jos kuormitus on vähäistä ja kunnostus tulee kiinteistön haltijalle kohtuuttoman kalliiksi.

*esiml.*

*Nelihenkinen perhe ihastuu maalla sijaitsevaan mummonmökkiin, missä jätevedet johdetaan saostuskaivojen jälkeen avo-ojaan. Suunnitelmissa on laajentaa mökkiä sekä remontoida pesutilat.*

*Tiukan tulkinnan mukaan tulee jätevesijärjestelmä tehostaa asetuksen vaatimusten mukaiseksi jo talon laajennuksen vuoksi. Pesutilojen remontti kuitenkin laukaisee viimeistään jätevesijärjestelmän tehostamisvaateet. Järjestelmä on parannettava heti.*

*esim2.*

*Perhe ostaa 90-luvun alussa rakennetun kiinteistön, jonka jätevedet johdetaan kolmeosaisen saostuskaivon jälkeen maasuodatuskenttään. Asetuksen vaateet näyttävät toteutuvan, mutta seuraavana keväänä purkuoja haisee pahalle, eikä putken päästä tuleva vesi ole kirkasta. Vesinäyte osoittaa, ettei suodatuskenttä toimi, joko rakenteellisen vian, mitoitusvirheen tai huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin vuoksi.*

*Järjestelmä on parannettava tai rakennettava uusi puhdistusjärjestelmä 2014 mennessä asetuksen vaateet täyttäväksi. Korvausvastuussa on taho, jonka virheestä kentän toimimattomuus johtuu (suunnittelija, urakoitsija, kiinteistön entinen omistaja). Myös kiinteistövälittäjällä/edellisellä omistajalla on korvausvastuuta, jos kentän toimimattomuus on ollut tiedossa jo kaupantekohetkellä, mutta se on jätetty kertomatta kiinteistön ostajalle.*

### **Selvitys 1.1.2006 mennessä**

- Vanhojen kiinteistöjen on tehtävä selvitys nykyisestä järjestelmästä 1.1.2006 mennessä, tai 1.1.2008 mennessä, jos kiinteistöllä ei ole vesivessaa. Selvityksestä pitää ilmetä mitä jätevesiä kiinteistöllä syntyy sekä miten ja mihin ne päätyvät. Selvitykseen tulee liittää asemapiirros, missä näkyvät mm. rakennusten, järjestelmän sijainnit, purkupaikat, etäisyydet naapuriin, puhdasvesikaivoihin jne.

Selvitys liittyy kiinteistön omistajan selvillä olovelvollisuuteen ja selvitys tulee säilyttää kiinteistöllä. Pyydettyä se tulee esittää viranomaiselle. Kiinteistön omistajan vaihtuessa selvitys siirtyy kauppakirjan mukana uudelle omistajalle. Uuden järjestelmän suunnitelmat korvaavat selvityksen.

*esim3.*

*Kaupunkilaispari suunnittelee maallemuuttoa. Kiinteistöpapereiden joukossa on myös selvitys talon nykyisestä jätevesijärjestelmästä. Pariskunta ei ollut sitä ennen ajatellutkaan että jätevedet jäävätkin omalle tontille, eivätkä päädy automaattisesti viemärlaitoksen puhdistamolle.*

### **Käyttö ja huolto-ohjeet 1.1.2006 mennessä**

- Nykyisestä järjestelmästä on oltava käyttö ja huolto-ohjeet 1.1.2006 mennessä, tai 1.1.2008 mennessä jos kiinteistöllä ei ole vesivessaa. Käyttö- ja huolto-ohjeista tulee ilmetä järjestelmän käytön, hoidon ja huollon kannalta oleelliset asiat. Ohjeissa tulee ilmetä suunnittelijan, rakentajan sekä hoidosta, huollosta ja valvonnasta vastaavien tahojen yhteystiedot.

### **Huoltopäiväkirja 1.1. 2006 lähtien**

- Laitteiden hoidosta ja huollosta tulee pitää kirjaa 1.1.2006 lähtien.

*esim4.*

*Naapurukset myyvät käytännössä identtiset kiinteistöt. Kuitenkin kiinteistö A saa huomattavasti paremman kauppahinnan, kuin kiinteistö B, koska hänellä on osoittaa huoltopäiväkirjan avulla, että saostuskaivot ovat tyhjennetty säännöllisesti, sekä laitteisto huollettu säännöllisesti. Kiinteistön omistaja oli myös otattanut käsitellystä jätevedestä näytteen, joka todentaa, että jätevesijärjestelmä on kunnossa.*