

LIITE 7

RAKENNUSJÄRJESTYS 2017 (LAHTI, NASTOLA KÄRKÖLÄ)

Lahden kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2013 (Lahden kaupunginvaltuusto 15.4.2013 § 54). Rakennusjärjestys on laadittu ennen Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan yhdistymistä, kun kunnilla oli seudullinen rakennuslautakunta Kärkölän kanssa. Rakennusjärjestys oli näiden kuntien yhteinen. Lahden ja Nastolan yhdistyessä yhteinen toimielin lakkasi. Rakennusjärjestyksen noudattamista valvoo Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta. Voimassa olevaan Lahden kaupungin rakennusjärjestykseen on kirjattu seuraavat, erityisesti pohjaveden suojelua koskevat määräykset:

7.1 Maanrakennustyöt pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistön valuma-alueella

Pohjaveden pilaantuminen tulee estää pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla maanrakennustöitä tehtäessä.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille vähintään 2 metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita kiviperäisiä maa-aineksia. Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen voivat tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Rakennusjätteiden hautaaminen tai polttaminen on kielletty.

7.2 Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa

Pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on arvioitava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään. Tämä tutkimus on liitettävä lupahakemukseen. Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on myös selvitettävä tarve ympäristöviranomaisen lupaan.

7.3 Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistön valuma-alueella

Pohjavesialueilla tai vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla lupaa haettaessa rakennuslupan hakemusasiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma.

I- ja II- luokan pohjavesialueilla, sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle ja rakentaa kaksivaippaisena rakenteena tai varustaa sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

Vesikäymälöiden jätevesi tai erottelevan kuivakäymälän virtsa on johdettava umpisäiliöön, mikäli jätevesiä ei voida johtaa tiiviissä putkessa käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevesiviemärin tiiveydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen niiden käyttöönottamista. Pohjavesialueella jätevesien imeyttäminen on kielletty, lukuun ottamatta vähäisiä harmaita jätevesimääriä.

Pohjavesialueella tai vedenhankintavesistön valuma-alueella rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohja- tai pintaveden pilaantumisvaaraa.

7.6 Maalämpö

Maalämmön käyttäminen (lämpökaivo, maapiiri) lämmitysjärjestelmänä vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan sekä uudisrakentamisessa että lämmitysjärjestelmän vaihdoksessa. Vedenottamon suoja-alueilla ja läheisyydessä ei yleensä ole edellytyksiä maalämmön käytölle. Pohjavesialueella maalämpökaivon hyväksyntä perustuu tapauskohtaiseen harkintaan, maapiirin rakentaminen ei ole mahdollista. Lämmönkeruuputkistojen asentaminen vesistöön edellyttää vesirakennustyöilmoitusta tai vesilain mukaista lupaa.

Maasta tai vesistöstä otettavan lämmön käyttöönotossa on huolehdittava siitä, että putkistoissa käytettävä lämmönsiirtoaine on vaaratonta vesistölle tai pohjavedelle. Lupakäsittelyn yhteydessä on erikseen selvitettävä käytettävän nesteen laatu.

Lämpökaivon etäisyyden on oltava vähintään 10 metriä tontin rajoista. Lähemmäs rajaa voidaan tehdä naapurin kirjallisella suostumuksella.

RAKENNUSJÄRJESTYS 2025, EHDOTUS (14.5.2024)

Uudistunut rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislaisissa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Lahden rakennusjärjestystä päivitetään vastaamaan uutta rakentamislakia. Päivitetyt rakennusjärjestyksen on tarkoitus tulla voimaan samaan aikaan lakiuudistuksen kanssa. Muutosten tarkoituksena on keventää rakentamiseen ja korjaamiseen liittyviä lupaprosesseja.

Ehdotuksessa rakennusjärjestykseksi on pohjavesialueille sijoittuvan rakentamisen osalta ehdotettu määräyksiä seuraavaa:

7.1. Huomioitava pohjavesialueella

1- ja 2- luokan pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle ja rakentaa kaksivaippaisena rakenteena tai varustaa sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

Jätevesiviemärin tiiveydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen niiden käyttöönottamista. Pohjavesialueella jätevesien imeyttäminen on kielletty, lukuun ottamatta sauna- ja suihkuvesiä. Asiassa on toimittava voimassa olevien Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Pohjavesialueella rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohja- tai pintaveden pilaantumisvaaraa.

7.4. Maalämpö

Maalämpökaivon rakentaminen edellyttää rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpökaivon tai maapiirin rakentaminen ei ole sallittua. Vedenottamon läheisyydessä ei yleensä ole edellytyksiä maalämmön käytölle. Lämmönkeruuputkistojen asentaminen vesistöön edellyttää vesirakennustyöilmoitusta tai vesilain mukaista lupaa sekä vesialueen omistajan luvan.

Maasta tai vesistöstä otettavan lämmön käyttöönotossa on huolehdittava siitä, että putkistoissa käytettävä lämmönsiirtoaine on vaaratonta vesistölle ja pohjavedelle eikä sisällä veteen liukenemattomia ainesosia. Lupakäsittelyn yhteydessä on erikseen selvitettävä käytettävän nesteen laatu.

Lämpökaivon etäisyyden on oltava vähintään 7,5 metriä tontin rajoista. Lähemmäs rajaa voidaan tehdä naapurin kirjallisella suostumuksella.

Lisäksi rakennusjärjestysehdotuksessa on rakentamismääräyksiä koskevissa lisätiedoissa määrätty tarkentavia ohjeita toimittaessa pohjavesialueilla:

- Pihamaan rakentaminen (3.5.): Pohjavesialueella tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, mikäli alueen käyttö ei edellytä suojaavaa pinnoitetta, esim. laajat parkkipaikat.
- Maatilarakentaminen tai siihen verrata rakentaminen (6.1.): Uusien kotieläinsuojien, eläinten jaloittelualueiden, ulkotarhojen ja lantavarastojen rakentaminen 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaraan estävin toimenpitein. Tulee osoittaa maaperänäyttein, ettei aiheuta pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa. Selvitys liitetään rakentamislupahakemukseen tai asiasta voi pyytää ympäristöviranomaisen ennakkolausunnon.

LAHDEN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET

Lahden kaupungin päivitetty ympäristönsuojelumääräykset tulivat voimaan 1.1.2018. Ympäristönsuojelumääräysten noudattamista valvoo Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta. Voimassa oleviin ympäristönsuojelumääräyksiin on kirjattu seuraavat, erityisesti pohjaveden suojelua koskevat määräykset. Sisällöltään laajoista määräyksistä on poimittu vain pohjavettä koskevat kohdat.

2. luku: jätevedet

5 § Talousjätevedet viemäriverkoston ulkopuolelle

Talousjätevesien maaperäkäsittelylaitteistojen sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisessa kiinteistölle tulee noudattaa seuraavia suojaetäisyyksiä:

- talousvesikaivo, lähde ja maalämpökaivo 20-50 m (maaston kaltevuussuhteista ja maaperästä riippuen)
- vesistö 20-30 m (keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta)
- oja ja noro 5-10 m maaperäkäsittelylaitteistosta
- pohjavesi 0,50 m maasuodattamosta (suojakerros ylimmän pohjavedenkorkeuden yläpuolella), tarvittaessa suodattamo on eristettävä pohjaveden suojaamiseksi 2 m maahanimeyttämöstä (suojakerros ylimmän pohjavedenkorkeuden yläpuolella)

Pohjavesialueilla puhdistettujen ja puhdistamattomien talousjätevesien maahan imeyttäminen on sauna- ja suihkuvesiä lukuun ottamatta kielletty.

6 § Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu

Peseminen katu- ja tiealueilla, parkkipaikoilla ja muilla yleisillä alueilla sekä ranta-alueilla on kielletty. Pesuvedet on johdettava hiekan- ja öljynerottimen kautta yleiseen jätevesiviemäriin tai muuhun hyväksytyyn jätevesien puhdistusjärjestelmään, jos:

- pesussa käytetään liuotinta sisältävää pesuainetta tai
- pesu on ammattimaista tai laajamittaista tai
- pesu tapahtuu pesuainetta käyttäen pohjavesialueella.

8 § Lumen vastaanottoaikat ja läjitys

Lumen vastaanottoaikkaa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle eikä vesistöön.

4. luku: jätteet

11 § Jätteiden hyödyntäminen maanrakentamisessa

Jätteiden hyödyntäminen maanrakentamisessa on mahdollista seuraavin edellytyksin:

- materiaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutenkaan haittaa tai vaaraa ympäristölle;
- materiaali ei sisällä betoniterästä;
- materiaali on murskattu tai pulveroitu käyttötarkoitukseen sopivaksi
- jätettä käytetään vain tasauksen, kantavuuden ja kestävyuden kannalta tarpeellinen määrä
- sijoituspaikka ei ole rakennuksen alla tai putkikaivannossa;
- sijoituspaikka ei ole pohjavesialueella ja etäisyys talousvesikaivoon ja vesistöön sekä lähteeseen on riittävä (vähintään 30-50 metriä sijaintipaikasta riippuen);
- jätettä sisältävä rakenne peitetään tai päällystetään lukuun ottamatta pintakerroksessa käytettävää asfalttimursketta tai -rouhetta;
- jätteen sijoittamiselle on kiinteistön omistajan ja haltijan hyväksyntä

14 § Lietteen, lannan ja virtsan käyttö

Pohjaveden muodostumisalueilla on kielletty asumisessa ja yhdyskuntien jätevedenpuhdistamoissa syntyvän lietteen ja siitä valmistetun lieteseoksen sekä lietelannan ja virtsan levittäminen. Levittämiskielto koskee myös yhdyskuntien jätevedenpuhdistamoissa syntyneestä lietteestä valmistettujen lannoitevalmisteiden levittämistä pohjaveden muodostumisalueelle.

5. luku: kemikaalit ja polttonesteet

15 § Vaarallisten kemikaalien varastointi

Vaarallisten kemikaalien varastointi, säilytys ja käsittely kiinteistöllä on järjestettävä siten, että niiden pääsy viemäriin, maaperään, pintaveteen, pohjaveteen ja muuhun ympäristöön on estetty myös onnettomuustilanteissa. Kemikaalit on säilytettävä lukitussa ja katetussa tilassa. Keskenään vaarallisesti reagoivat kemikaalit ja jätteet on varastoitava erillään toisistaan.

17 § Työmaasäiliöt

Työmaasäiliöt ja työkoneet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan kaivualan ulkopuolella niin, että riski pohjaveden ja maaperän pilaantumislle on mahdollisimman pieni.

18 § Lämmitysöljysäiliöiden sijoittaminen ja käytöstä poistaminen

Pohjavesialueilla lämmitysöljysäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle. Pohjavesialueilla polttonestesäiliöitä uusittaessa maanalaiset säiliöt on poistettava ja korvattava maanpäällisillä säiliöillä. Kaikki uudet polttonestesäiliöt on varustettava valuma-altaalla tai niissä on oltava kaksoispidätystekniikka. Säiliöiden tulee olla riittävästi irti alustastaan ja ne on varustettava ylitäytönestimillä. Lämmitysöljysäiliöissä tulee olla sisäpuolisen kuntotarkastuksen mahdollistava huoltoluukku. Ulkona olevien säiliöiden on oltava lukittavia, ellei asiattomien pääsyä niille ole estetty muilla keinoin.

Säiliöt tulee puhdistaa ennen käytöstä poistamista. Säiliö on käytöstä poistettu silloin, kun se on tyhjennetty ja puhdistettu. Todistus puhdistuksesta on säilytettävä mahdollista tarkastusta varten.

19 § Öljylämmitys-, polttonestesäiliöiden sekä vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden säiliöiden tarkastus ja metallisäiliöiden pinnoitus

Pohjavesialueilla sijaitsevat maanalaiset öljylämmitys- ja polttonestesäiliöt tulee tarkastuttaa määräajoin siten kuin maanalaisten öljysäiliöiden määräaikaistarkastuksista annetussa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä (344/83) on säädetty.

Kaikki öljylämmitys- ja polttonestesäiliöt sekä kiinteät vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden säiliöt tulee kiinteistön/säiliön omistajan tai haltijan tarkastuttaa ensimmäisen kerran 10 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta. Tämän jälkeen pohjavesialueiden ulkopuolella olevien maanalaisten ja maanpäällisten säiliöiden sekä pohjavesialueella sijaitsevien maanpäällisten säiliöiden tarkastukset tulee tehdä tarkastuksessa todetun säiliön kuntoluokan mukaisesti.

6. luku: maalämpöjärjestelmät

20 § Maalämpöjärjestelmien rakentaminen

Maalämmön hyödyntämiseen liittyviä energiakaivoja ja vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä ei saa rakentaa alle 500 m etäisyydelle vedenottamoista eikä 100 m lähemmäs maanalaisia jätevesi- ja jäähdytysvesitunneleita. Pohjaveden muodostumisalueelle ei saa asentaa lämmönkeruupiirejä.

Energiakaivon asentamisen riskialttiille paikoille, kuten pilaantuneita maita tai pilaantunutta pohjavettä käsittävillä alueilla on kielletty. Pohjavesialueella on arvioitava vesilain mukaisen luvan tarve, jos energiakaivoja on tarkoitus asentaa useampia.

Putkisto on koeponnistettava ennen ja jälkeen asennuksen ja putkistoon on liitettävä vuodonilmaisujärjestelmä.

21 § Maalämpöjärjestelmissä käytettävät aineet

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmien lämmönkeruuneste ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Glykolin tai muun myrkylliseksi luokitellun aineen käyttö lämmönsiirtoaineena on kielletty.