

MAALÄMMÖN/ENERGIKAIVON LUPAOHJE

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen tarvitsee rakennusvalvonnan luvan lämmitysjärjestelmän muutoksessa sekä uudisrakentamisessa. Uudisrakentamisessa tai tehtäessä olemassa olevaan rakennukseen laajennus- tai muutostyö maalämpöjärjestelmän rakentaminen käsitellään osana rakennuslupaa.

- Maalämpöä suunnittelevan kehotetaan tutustumaan ympäristöoppaaseen: [YO 2013 Energiakaivo-opas](#)

Pohjavesialueet

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentamiselle saatetaan asettaa rajoituksia. Hanhikankaan, Pursialan ja Porrassalmen pohjavesialueilla energiakaivoihin tarvitaan aina vesilain (587/2011) mukainen lupa.

Muilla pohjavesialueilla energiakaivoporaukseen tarvitaan vesilain mukainen lupa pohjaveden muodostumisalueella (sisempi raja). Pohjavesialueen rajan ja muodostumisalueen välisellä alueella (ns. välivyöhyke) riittää rakennuslain mukainen toimenpidelupa, mikäli on todennäköistä, että toimenpiteestä ei aiheudu vesilain tai ympäristönsuojelulain vastaisia seurauksia. Pohjavesialueilla rakennusvalvonta pyytää aina ELY-keskuksen lausunnon.

Pohjavesialueen kartat löytyvät mm. ymparisto.fi sivustolta:

- https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesiensuojelu/Pohjaveden_suojelu/Pohjavesialueet?f=EtelaS-avon_ELYkeskus

Maalämmön rakentamisessa huomioitavaa

Maalämmön keruujärjestelmät:

- energiakaivo,
- maapiiri ja
- vesistöön sijoitettava keruupiiri.

Energiakaivo on kaupunki- ja asemakaava-alueella usein ainoa vaihtoehto maalämmönlähteeksi. Maapiirin vaatima tila tavallisessa pientalossa on noin 1000–2000 neliometriä. Maapiirin keruuputkiston päälle ei voi rakentaa rakennuksia. Maapiirin keruuputkiston alueeksi ei myöskään sovellu alue, jota talvella aurataan. Vesistöön sijoitettava keruupiiri vaatii vesialueen omistajan suostumuksen. Vesistöön sijoitettavaksi haettava keruupiiristä tulee lisäksi tehdä vesirakennusilmoitus ELY-keskukselle. Ilmoituksen saatuaan ao. viranomaisen antaa lausunnon, vaatiiko toimenpide aluehallintoviraston lupaa.

Maalämpöjärjestelmän rakentamisessa huomioitavaa

- Selvitettävä, onko kyseessä pohjavesialue.
- Energiakaivon etäisyyden on oltava vähintään 7,5 m tontin rajoista sekä 2 m puisto- tai katualueen rajasta. Lähemmäs rajaa voidaan asentaa naapurin kirjallisella suostumuksella.
- Maapiiri voi olla lähempänä tontin rajaa kuin energiakaivo. Maapiirin vaikutussäde on noin 1 m putken molemmin puolin. Maakeruupiirin ollessa alle 2,0 m tontin rajasta, vaaditaan naapurin suostumus.
- Sijaintitiedot lähistön energia-, talous- ja jätevesikaivoista sekä jäteveden imeytys- ja suodatuskentistä. Suositellut vähimmäisetäisyydet rakennuksista 3 m, porakaivosta 40 m, rengaskaivosta 20 m, viemäri- ja vesijohdoista 5 m, kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka: kaikki jätevedet 30 m, harmaat vedet 20 m.
- maan alla mahdollisesti sijaitsevia johtoja ja teknisiä järjestelmiä ei saa vahingoittaa. Tämän selvittämiseksi tulee hankkia johtokartat tai lausunnot sekä tarvittaessa pyytää kaapeleiden näyttöä.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Luvan hakeminen

Lupahakemus tehdään sähköisesti osoitteessa www.lupapiste.fi, toimenpiteeksi valitaan lupapisteessä rakennelman rakentaminen (maalämpö). Luvanhakijaksi kirjataan kaikki rakennuspaikan omistajat tai esim. tontin vuokrasopimuksella hallintaoikeuden haltijat.

Kaikki rakennuspaikan haltijat kirjataan Lupapisteeseen hakijoiksi, vaikka lupaa hakisikin valtakirjassa määritelty henkilö.

- hakemuksella oltava nimetty suunnittelija, jolla on oltava riittävä kokemus ja koulutus lämpötaloudellisuudesta, rakentamisesta sekä maalämpöjärjestelmien toiminnasta. Hakemuksessa tarvittavat asiakirjat
- rakennuspaikan hallintaoikeusselvitys: lainhuutotodistus, kauppakirja tai vuokrasopimus.
- valtakirja tarvittaessa
- selvitys keruuputkistossa käytettävän lämmönsiirtoaineen ja lisäaineiden koostumuksesta sekä määrästä (voi olla esitetty myös asema- tai pohjapiirustuksessa).
- naapurien kuulemislomakkeet, kun energiakaivon etäisyys on alle 7,5 m tai maapiiri alle 2 m tontin rajasta. (kuulemislomakkeeseen tulee kirjata poikkeamat säännöistä)
- mahdolliset lausunnot (huom! pelkkiä johtokarttoja ei tarvitse toimittaa). Rakennusvalvonta pyytää pohjavesialueilla viran puolesta ELY-keskuksen lausunnon.
- asemapiirustus (A3), jossa on esitetty:
 - energiakaivon sijainti, syvyys, porauskulma asteina ja todellinen reiän ulottuvuus. Sijainnin mitoituksessa on esitettävä etäisyys tontin lähirajaan, rakennukseen, naapurin energia- ja vesikaivoon.
 - rakennuspaikan tiedot
 - maa- tai vesikeruupiirin putkiston sijainti, pituus ja putkiston vaatima todellinen tilan tarve sekä etäisyys tontin lähirajoista, rakennuksista, naapurin energia- ja vesikaivoista.

Lupakäsittelyn kesto

Ilmoituksena käsiteltävä asia ratkaistaan 14 vrk kuluessa. Toimenpideluvan käsittelyaika on riippuvainen ELY-keskuksen lausunnon käsittelyajasta. Toimenpideluvan käsittelyn kesto on arviolta noin kuukausi. Tähän aika-arvioon ei ole sisällytetty ELY-keskuksen lausuntoaikaa tai Itä-Suomen aluehallintoviraston käsittelyaikaa, mikäli rakentaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan.

Hyväksytyt lupapäätöksen jälkeinen toiminta

Lupapäätöksessä määrätty lupaehdot tulee huomioida työn suorittamisessa.

Toimenpideluvassa (lupapäätöksessä) edellytetään maalämpöjärjestelmän työnjohtajan hyväksyttämistä rakennusvalvonnassa ennen työn aloittamista. Työnjohtajan tehtävänä on valvoa työn oikeaoppista suorittamista. Työnjohtaja voi esimerkiksi olla hankkeen pääsuunnittelija, poraustyön suorittavan urakoitsijan edustaja tai LVI- urakoitsija (Luvanhakijan tulee nimetä työnjohtaja Lupapisteen rakentamisen välilehdellä, työnjohtaja täyttää omat tiedot ja hakemus tulee tämän jälkeen jättää vireille. Viranomaisen käsittelee hakemuksen, hyväksynnästä tieto julkaistaan Lupapisteessä).

Omakotitaloa isommista kohteista tulee toimittaa ennen töiden aloittamista pätevä suunnittelijan laatimat LVI- suunnitelmat Lupapisteeseen, jossa on esitetty lämmityslaitteiden sijoitus, lämmönkeruuputkiston reitti rakennukseen ja vesi- ja lämpöjohtokytkennät lämmönjakohuoneessa (rakennuksen pohjapiirustus tai osapohjapiirustus 1:50 tai 1:100) sekä maalämpölaitteiston kytkentä- ja toimintakaavio.

Mahdollisista muutoksista tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan ennen työvaiheeseen ryhtymistä. Muutos voi edellyttää uutta lupakäsittelyä, esim. ilmoitusmenettelyn sijaan asia on käsiteltävä toimenpidelupana.

Työn suorittamisen jälkeen

Vastaavan työnjohtajan on toimitettava rakennusvalvontaan allekirjoittamansa tarkastusasiakirja, että työ on suoritettu luvan suunnitelmien ja ehtojen mukaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava kopio porausraportista lupapisteeseen.

Vesistöön sijoitettavien keruuputkistojen sijainti on merkittävä asianmukaisesti, vähintään putkiston nurkkapisteet.

Lisäksi huomioitavaa

Vaihdettaessa lämmönsiirtoaine on vanhaa lämmönsiirtoainetta käsiteltävä ongelmajätteenä.

Poistettaessa öljysäiliö tulee huomioida pelastuslaitoksen ohjeet sekä ympäristönsuojelumääräykset (säiliö tulee tyhjentää, puhdistaa ja poistaa paikalta sekä varmistaa maaperän puhtaus). Käytöstä poistetut säiliöt tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaiselle, pelastusviranomaiselle ja rakennusvalvontaan.

Maahan jätettävien öljysäiliöiden osalta on noudatettava ympäristönsuojelumääräysten 32 §:n 4 ja 5 momenteissa olevia määräyksiä.

Lämmityslaitteiston mitoituksen riittävyteen ei rakennusvalvonta ota kantaa. Laitteiston mitoituksen perusedellytyksenä ovat rakennuksen lämpöhäviölaskelmat, jotka laatii ammattisuunnittelija.

Toimenpideilmoituksen ja -luvan hinta

Maksut määräytyvät voimassa olevan taksan mukaisesti. Taksa löytyy Mikkelin kaupungin nettisivuilta www.mikkeli.fi.

LIITTEET

- Lupatarvekaavio
- Mikkelin keskusta-alueen ja sen tuntuman pohjavesialueiden vyöhykekartat
- Yhteystietoja