

Tietopaketti Kymen Vesi Oy:n uudiskohteiden periaatteista

Uudiskohteen lähellä asuville, uudiskohteeseen muuttaville ja muille asiasta kiinnostuneille

Kymen Vesi Oy

Sisällys

1. Infopaketin tarkoitus	2
2. ASEMAKAAVOITUSVAIHE	2
3. TOIMINTA-ALUEEN VAHVISTAMINEN	2
4. SUUNNITTELU	3
5. RAKENNUSVAIHE.....	5
6. KESÄVESIJOHDOT	8
7. SAARET	8

1. Infopaketin tarkoitus

Infopaketin tarkoituksena on kertoa, miten uudiskohteen käytännön työt etenevät vesihuollon näkökulmasta. Uudiskohteella tarkoitetaan uutta aluetta, jota aletaan rakentaa asuin- liike- tai muuhun käyttöön. Ohje on suunnattu uudiskohteen lähellä asuville, uudiskohteeseen muuttaville, sekä muille, jotka tahtovat tietää, miten uudiskohteen toteuttaminen etenee.

Ohje on suuntaa antava, ja jokainen uudiskohde erilainen, joten työvaiheet saattavat muuttua tai vaihdella kohteittain.

2. ASEMAKAAVOITUSVAIHE

Uudiskohteen rakentaminen alkaa asemakaavoituksella. Asemakaavassa määritetään, mitä alueelle voidaan rakentaa.

Asemakaavassa määritetään myös rakentamisen määrä rakennusoikeuden lukuna tai tehokkuusluku (e). Tehokkuusluku kertoo rakennettavan kerrosalan määrän prosentteina rakennuspaikan pinta-alasta.

Haja-asutusalue ei useinkaan kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen. Silloin rakentamisesta määrää yleiskaava. Yleiskaavan alueella pätee kunnan tai kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätty rakennusoikeuden määrä prosentteina tilan tai tontin pinta-alasta (tehokkuusluku). Kunnasta riippuen tämä on yleensä 10–15 prosenttia ranta-alueen ulkopuolella:

Kouvola 10 %

Pyhtää 15 %

Kotka 15 %

3. TOIMINTA-ALUEEN VAHVISTAMINEN JA LIITYMISMAKSUT

Asemakaavoitettu alue liitetään pääsääntöisesti vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Toiminta-alueella tarkoitetaan sitä, että Kymen Vesi rakentaa alueelle vesihuoltoverkoston liittymismaksuja vastaan. Kaikilla kiinteistöillä on tällöin liittymisvelvollisuus verkostoon.

Liittymismaksu peritään korotettuna silloin, kun alueen rakentamiskustannukset ovat poikkeuksellisen korkeat tai jos liittymismaksujen määrä on erityisen vähäinen.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue laajenee vasta, kun asemakaava on voimassa ja kunta on rakentanut alueen kadut asemakaavoituksen mukaiseksi yhdessä vesihuoltoverkoston rakentamisen kanssa. Osa asemakaavoista ei toteudu koskaan, jolloin vesihuoltoa ei rakenneta alueelle. Näissä tapauksissa kunta usein kumoaa asemakaavan ja alueella jää voimaan yleiskaava.

Kannattaa tiedustella teknisestä neuvonnasta kunkin hankkeen osalta tilanne ja suunnitelmat.

4. SUUNNITTELU

Suunnittelu aloitetaan yleensä asemakaavoituksen luonnosvaiheessa. Ensin alueesta tehdään tarvittaessa esisuunnitelma. Seuraavaksi tehdään yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa määritetään vesihuoltoverkoston linjaukset alueella ja suunnitellaan alustavasti vesihuollon kattavuus ja kapasiteetti.

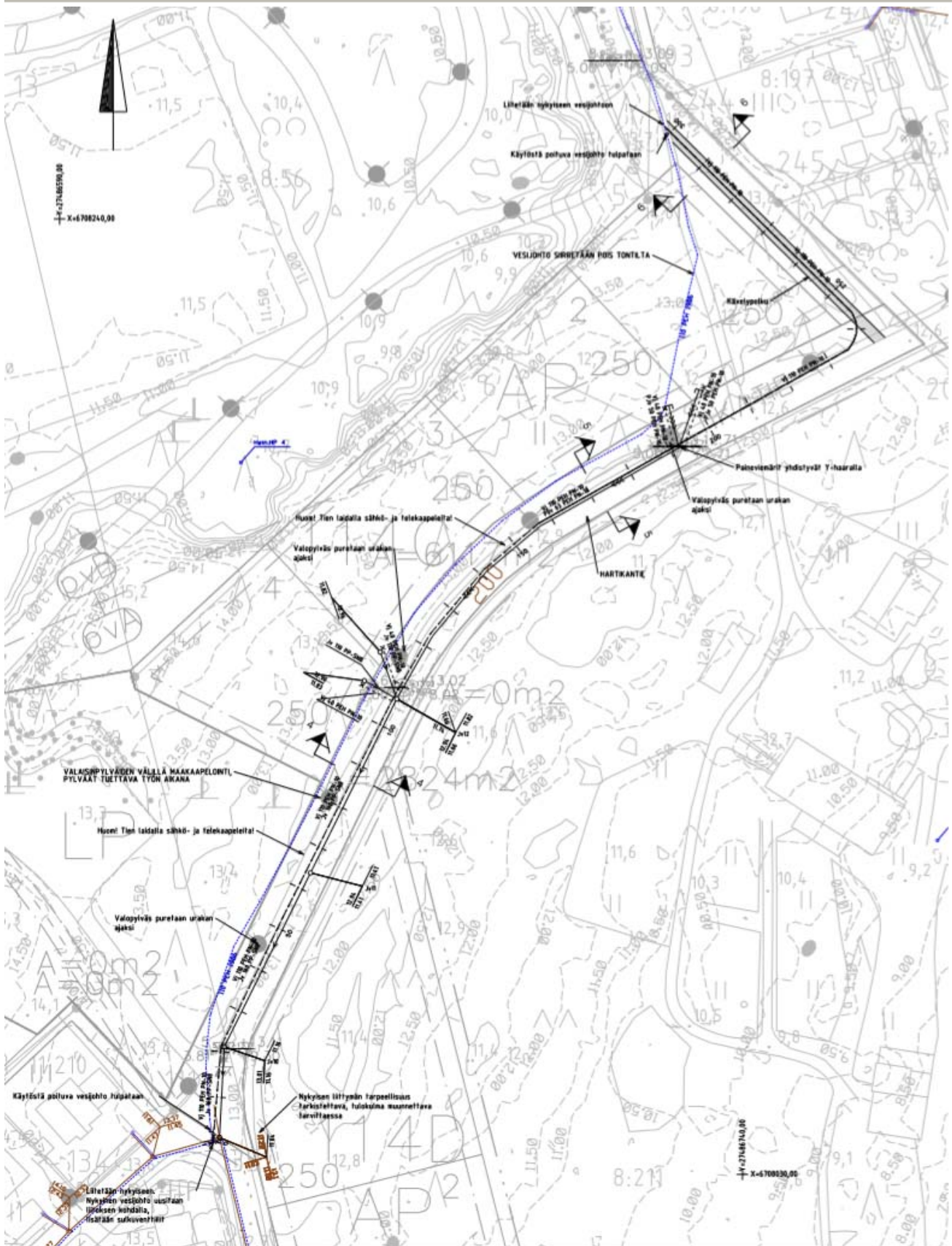
Yleissuunnitelma sisältää:

- jätevesiviemärin ja vesijohdon putkien sijainnit ja putkikoot.
- mahdollisten jätevedenpumppaamojen ja sammutusvesiasemien alustavat sijainnit
- huleveden purkupaikat, hulevesiviemärien sijainnit ja putkikoot
- mahdollisten hulevesipumppaamojen alustavat sijainnit

Yleissuunnitelmassa ei yleensä vielä oteta kantaa kiinteistöjen tonttijohtojen sijainteihin tai muihin yksityiskohtiin.

Yleissuunnittelun jälkeen tehdään rakennussuunnitelma, joka on tarkempi kuin yleissuunnitelma. Rakennussuunnitelmassa esitetään korkomaailma, sekä tarkennetaan yleissuunnitelmassa esitetyt johtojen ja varusteiden sijainnit. Rakennussuunnitelman tarkkuus on sellainen, että siitä voidaan laskea rakennusmateriaalimäärät.

Kuvassa 1 on vesihuollon rakennussuunnitelma. Suunnitelmien tulkintaa varten olemme laatineet myös suunnitelmien tulkintaohjeen. Löydät sen internet-sivuiltamme tai tiedustelemalla asiaa teknisestä neuvonnasta.



Kuva 1 Vesihuollon rakennussuunnitelma

5. RAKENNUSVAIHE

Rakennusvaihe alkaa usein puuston raivauksella ja pintamaan poistolla. Sitten tehdään työmaatiet, että rakennuskalusto pääsee liikkumaan alueella.

Seuraavaksi tehdään kaivannot tien rakennekerroksille ja vesijohto- viemäriputkille sekä esim. sähkö- ja lämpöputkille ja johdoille. Suuret kivet kaivetaan ylös ja viedään pois murskattavaksi, jolloin niitä voidaan hyödyntää täytöissä. Putket ja johdot sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan teiden mukaisesti.

Koko kaivantoa ei kaiveta kerralla auki, vaan kaivetaan aina reilu putken mitta, ja kaivantoa täytetään sitä mukaa, kun toisesta päästä kaivetaan lisää.

Putket kaivetaan roudan alapuolelle, jotta ne eivät jäädy. Joskus tarpeeksi syvälle kaivaminen ei ole mahdollista, jolloin putket joudutaan eristämään. Kuvassa 2 putkikaivanto.



Kuva 2 Putkikaivanto. Sininen putki on vesijohto, ruskea jätevesiviemäri ja musta, keltaharmaan laitteen alta näkyvä putki hulevesiviemäri.

Vesihuollon liittymät rakennetaan tontin rajalle asti (vastuualue). Mikäli kaavan mukainen tontin raja on eri paikassa kuin olemassa oleva tontin raja, vesihuolto toteutetaan kaavan mukaan. Jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin tarkastuskaivo ja vesijohdon pää jätetään maan pintaan tai merkataan, jolloin talonrakentajat löytävät ne, ja yhdistävät ne talon johtoihin.

Kun uudiskohteen tiet ja vesihuolto ovat valmiit, talojen rakennus tonteille voidaan aloittaa. Tiet päällystetään yleensä vuoden päästä, jotta sora tiivistyy, ja asfaltista tulee hyvä, eikä se painu.

Kuvissa 3-5 vesihuolto on saatu valmiiksi.



Kuva 3 Uudiskohteeseen on rakennettu vesihuoltoverkosto tien alle. Kuvan oikeassa reunassa on vesihuollon tonttiliittymä, joka sisältää jätevesiviemärin ja tarkastuskaivon, vesijohdon sekä vesijohdon sulkuventtiilin. Tontti odottaa rakentajaa.



Kuva 4 Olemassa olevan tien reunaan on rakennettu uudet vesihuollon putket, ja tien reunassa näkyvään metsään on kaavoitettu uusia tontteja, joille on tehty liittymät verkostoon. Koko tietä ei tarvitse kaivaa auki putkien asennusta varten.



Kuva 5 Tonttiliittymä uudelle tontille.

6. KESÄVESIJOHDOT

Kesävesiliittymässä useampi tontti on saman johdon varassa. Kun alue liitetään toiminta-alueeksi, alueen kesävesiliittymä poistuu käytöstä. Kun verkosto rakennetaan, kesäveden runkojohto poistetaan, jolloin tonttien kesävesijohtoja ei voida liittää mihinkään.

Lisäksi kesävesiohjeessamme on mainittu, että kesävesi on tarkoitettu ainoastaan toiminta-alueen ulkopuolelle. Saat kesävesiohjeen esimerkiksi pyytämällä teknisestä neuvonnasta.

7. SAARET

Pienehköissä saarissa asukasmäärä ei useinkaan ole suuri, ja iso osa asukkaista on kesäasukkaita, jolloin alueen liittäminen toiminta-alueeseen ei ole järkevää. Mikäli alue liitettäisiin toiminta-alueeseen, jokaisen kiinteistön tulisi liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon, ja verkosto olisi käytössä ympärivuotisesti.

Vaihtoehtoina on 1) rakentaa yksityisomisteinen yhteisjohto, jonka kunnossapidon vastuu jakautuu saarelaisten kesken, 2) ostaa kaikki palvelut vesihuoltolaitokselta, tai 3) muodostaa vesiosuuskunta, joka vastaa johdon kunnossapidosta ja kustannuksista.

Veden laskutus voidaan hoitaa mittariperusteisesti, tai kiinteänä kesäveden kausimaksuna.

Saariin kulkevat runkovesijohdot ovat yleensä vesilaitoksen omistuksessa, ja vesilaitos huolehtii niiden kunnossapidosta. Mikäli kunnossapidosta aiheutuu merkittäviä kustannuksia, ne kohdistetaan liittyjille. Investointikustannukset laskutetaan liittyjille.