

Maalämpöjärjestelmän rakentamisen ohjeet Kokkolan alueella

Rakentamislaki 42 §

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on energiakaivo.

Lähellä maan pintaa sijaitseva lämmönkeräin ei lupaa edellyttäisi.
(Säännöskohtaiset perustelut, Rakentamislain perustelumuistio)

Mikäli maalämmön keruupiiri sijoitetaan pohjavesialueelle tai vesistöön, tulee keruupiirille hakea vesilain mukainen lupa.

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset (hyväksytty valtuustossa 24.4.2023 § 23):

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on kohdassa 9.3 **kielletty** maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueelle: "1- ja 2 -luokan pohjavesialueille ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä". Pohjavesialueet löytyvät verkosta Kokkolan karttapalvelusta [tästä](#).

Mikäli lupaa haetaan pohjavesialueelle, tulee hakemukseen liittää ELY-keskuksen lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeesta.

Luvan hakeminen

Lupa haetaan sähköisesti ePermit-lupal palvelun kautta [tästä](#). Lupahakemukseen tulee liittää:

- **Virallinen rakennuslupakartta maalämpökaivoa varten** (mikäli hakemukseen ei ole liitetty rakennuslupakarttoja, tilataan ne rakennusvalvonnan toimesta)
- **Hallintaselvitys** (lainhuutotodistus, kauppakirje, lahjakirje, perukirja tai maanvuokrasopimus)
- **Naapurin suostumus**, mikäli porataan lähemmäksi kuin 7,5 m naapurikiinteistön rajasta
- **Tarvittavat muut suostumukset taulukon 1 mukaisesti**
- **Pohjavesialueella ELY-keskuksen lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeesta**
- **Asemapiirros**, joihin merkitään kaivon sijainti, porauskulma, reiän syvyys ja etäisyydet taulukon 1 mukaisiin kohteisiin. Mikäli porauskulmaa ei ole annettu, oletuksena on, että poraus suoritetaan suoraan alaspäin.

Taulukko 1. Lämpökaivojen ohjeelliset vähimmäisetäisyydet eri kohteisiin.

Kohde	Vähimmäisetäisyys	Vaadittu liite, jos minimietäisyys alittuu
Rakennuspaikan lähirajat	7,5 m	
Jätevesiviemärit ja vesijohdot	5 m	Omistajan suostumus*
Hulevesiviemärit	5 m	Kaupunkisuunnittelun suostumus
Yleisen alueen raja	6 m	Kaupunkisuunnittelun suostumus
Katuraja	5 m	Kaupunkisuunnittelun suostumus
Rakennus	3 m	
Rengaskaivot	20 m	
Porakaivot	40 m	
Lämpökaivot	15 m	Naapurin suostumus
Tontin raja	7,5 m	Naapurin suostumus
Lämpöputket ja kaukolämpöjohdot	5 m	Energialaitoksen suostumus
Jätevedenpuhdistamon purkupaikka, kaikki jätevedet	30 m	Omistajan suostumus
Jätevedenpuhdistamon purkupaikka, harmaat vedet	20 m	Omistajan suostumus
Verkko- ja sähköjohdot	5 m	Energialaitoksen suostumus

*Vesilaitos, vesiosuuskunta tai yksityinen omistaja

Lupa- ja vaadittavat katselmukset:

- Sijaintikatselmus
- Loppukatselmus

Yleisiä ohjeita:

Hakemukseen tulee liittää valtakirja, mikäli useampi henkilö omistaa kiinteistön yhdessä tai jos joku muu, kuin kiinteistön omistaja jättää hakemuksen. Tontin omistajien tulee antaa valtakirja hakemuksen jättäneelle henkilölle. Kaikki tontin omistajat ovat hakijoita.

Valtakirja tulee liittää myös, mikäli kiinteistön omistaa yritys tai yhtiö ja hakemuksen tekee joku muu kuin henkilö, jolla on kaupparekisterin mukaan oikeus edustaa yhtiötä. Jos kiinteistön omistaa yritys tai yhtiö, hakemukseen tulee liittää kaupparekisteriote.

Maalämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön tai yleisiin viemäreihin (ympäristönsuojelumääräykset; kohta 22.13)

Lämpökaivon porauskaluston sijoittamisessa tulee ottaa huomioon kaukolämpöputkien sijainti. Varsinkin vähemmän kantavalla maaperällä (esim. nurmialueella) porauskaluston sijoittamista kaukolämpöputkien päälle tulee välttää ja olla tarvittaessa yhteydessä energialaitokseen.

Hakijan on omatoimisesti selvitettävä sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johtojen sijainnit tontilla ja tontin läheisyydessä ennen poraustyön aloittamista.

Poraustyöt voidaan suorittaa, kun lupa on lainvoimainen. Poraustyön suorittajan on laadittava työstä porausraportti, joka toimitetaan rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) ennen loppukatselmusta. Rakennustarkastaja merkitsee työt valmistuneiksi ja loppukatselmuksen suoritetuksi, kun sijaintikatselmus on suoritettu ja porausraportti on toimitettu.

Sijaintikatselmus on tilattava, kun poraustyö on suoritettu. Sijaintikatselmus tilataan osoitteesta maastomittaus@kokkola.fi

Jos rakennus, jonka lämpömuoto muutetaan, on niin vanha, että sen laajuus- ja ominaisuustiedot eivät löydy kaupungin tietojärjestelmästä, tulee hakemukseen lisätä RH 1 lomake tai vanhat lupapiirustukset (rakennuksen tiedot päivitetään lupapäätöksen yhteydessä).

Seuraavat asiat on huomioitava, mikäli maalämmön käyttöönoton myötä lämmitysmuoto vaihdetaan öljylämmityksestä maalämpöön:

Kiinteistön haltijan tulee tehdä ilmoitus pelastusviranomaiselle, kun öljysäiliö poistetaan. Luvan hakijan tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä (kohta 25.2):

"Käytöstä poistettavat maanalaiset polttoneste- ja kemikaalisäiliöt tulee tyhjentää, pestä ja tarkastuttaa ennen niiden poistamista maasta. Öljysäiliöiden tarkastuksen saa suorittaa vain Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymä toiminnanharjoittaja. Polttoneste ja kemikaalisäiliöt sekä putkistot on tarkastuksen ja puhdistamisen jälkeen poistettava maasta ja toimitettava asianmukaisen luvan omaavalle laitokselle.

Poiston yhteydessä tulee selvittää maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuminen. Mikäli maaperää tai pohjavettä epäillään pilaantuneeksi, tulee siitä välittömästi ilmoittaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Poisto tulee myös dokumentoida valokuvin, jotka tulee pyydettyäessä esittää ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen velvollisuudesta poistaa käytöstä poistettu öljy-, polttoaine- tai muu kemikaalisäiliö, mikäli poistaminen on teknisesti hyvin vaikeaa tai siitä voi aiheutua kohtuutonta vahinkoa muulle omaisuudelle. Tällöin säiliö on puhdistutettava ja tarkastutettava Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päteväksi hyväksymällä tarkastajalla, ja sen täyttöputki on katkaistava ja tulpattava luotettavalla tavalla. Käytöstä poistettu ja puhdistettu säiliö on myös täytettävä hiekalla tai muulla vastaavalla painumattomalla puhtaalla materiaalilla. Tapauksissa, joissa säiliö voidaan puhdistamisen jälkeen jättää maahan, on säiliön omistajalla oltava tarkastuspöytäkirja öljysäiliön käytöstä poistosta ja puhdistamisesta."

Mikäli öljysäiliö halutaan jättää maahan, tulee hakea poikkeamista Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä. Maan alla sijaitsevan öljysäiliön osalta kannattaa olla etukäteen yhteydessä Kokkolan kaupungin ympäristöpalveluihin.

Myös käytöstä poistettu maanpäällinen säiliö on tyhjennettävä öljystä ja öljyisestä jätteestä. Säiliön täyttöputki on tulpattava tai säiliön käyttö on muulla tavoin estettävä (KTMp 314/1985, 47 §).