



Aika 17.10.2024, klo 17:30

Paikka Teknisen osaston neuvotteluhuone 2.

Käsiteltävät asiat

- § 48 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 49 Pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 50 Rakennustarkastajan tekemät päätökset**
- § 51 Ilmoitukset tehdyistä kiinteistökaupoista**
- § 52 Päällistönmäen asemakaavan laajennus**
- § 53 Rakennusjärjestyksen laatiminen**
- § 54 Ilmoitus- ja muut asiat**

Lisäpykälät

- § 55 YSL 180 §:n mukainen yksittäinen määräys jätevesien johtamisesta ja hallintopakko**



Osallistujat

Timo Vuorila, puheenjohtaja
Niklas Forsberg, 1. varapuheenjohtaja
Niko Paloposki, sihteeri
Rami Falck
Maaret Mast
Sanna Nurminen
Anni Raiko
Riku Wuokko
Jussi Helesvirta
Antti Jussila
Marika Karulinna
Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja
Jorma Raiko



§ 48

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



§ 49

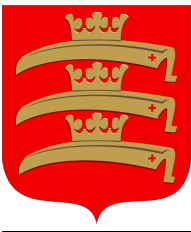
Pöytäkirjan tarkastaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Pöytäkirjan tarkastajat valitaan kokouksessa. Pöytäkirja tarkastetaan 24.10.2024 mennessä ja allekirjoitetaan sähköisesti tarkastuksen jälkeen.



§ 50

Rakennustarkastajan tekemät päätökset

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

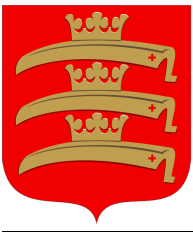
Ruskon kunnan rakennustarkastaja on ajalla 11.9.2024 - 7.10.2024 tehnyt seuraavat päätökset.

Pvm.	§	Asia
11.9.2024	122	Puunkaatolupa, Isohaantie 7, myönnetty.
12.9.2024	123	Päätös vastaavasta työnjohtajasta, Nylund Harri/Harjutie 12, myönnetty.
18.9.2024	124	Puunkaatolupa, Vahdon kirkkotie 11b, myönnetty.
18.9.2024	125	Rakennuslupa, konehallin rakentaminen, Koulutie 15, myönnetty.
23.9.2024	126	Puunkaatolupa, Roihutie 6, myönnetty.
23.9.2024	127	Rakennuslupa, omakotitalon rakentaminen, Jukotie 11, myönnetty.
24.9.2024	128	Toimenpidelupa, autokatoksen rakentaminen, Vähähaantie 6, myönnetty.
24.9.2024	129	Puunkaatolupa, Isohaantie 25, myönnetty.
24.9.2024	130	Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen, autotallin rakentaminen, Valpperintie 410, myönnetty.
25.9.2024	131	Toimenpidelupa, maalämpökaivon poraaminen, Perkontie 14, myönnetty.
25.9.2024	132	Muutos rakennuslupaan 21-0149, omakotitalon rakentaminen, Kiveläntie 5, myönnetty.
30.9.2024	133	Päätös KVV-vastaavasta työnjohtajasta, Aaltonen Tuomas /Perkontie 14, myönnetty.
2.10.2024	134	Puunkaatolupa, Lohkarekuja/Kuivassuontie, myönnetty.
2.10.2024	135	Toimenpidelupa, varaston rakentaminen, Ojurintie 5, myönnetty.
4.10.2024	136	Puunkaatolupa, Korkkisvuorentie 15, myönnetty.
4.10.2024	137	Muutos rakennuslupaan 21-0172, omakotitalon rakentaminen, Pukkikuja 8, myönnetty.
7.10.2024	138	Toimenpidelupa, märkätilojen muuttaminen, Marjasmäentie 26, myönnetty.

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee rakennustarkastajan päätökset tietoonsa saatetuiksi.



§ 51

Ilmoitukset tehdyistä kiinteistökaupoista

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

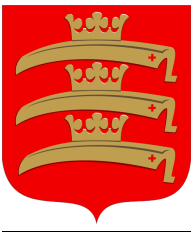
Kaupanhahvistajilta on saapunut seuraavat ilmoitukset tehdyistä kiinteistökaupoista.

1. 704-437-3-46, Päivärinne (1195 m²) niminen tila.
2. 704-491-3-94, määräosa (1/2) Tontti 3/31 (1180 m²) nimisestä tilasta.
3. 704-402-1-302, Tontti 332/2 (1970 m²) niminen tila.
4. 704-407-6-106, määräosa (1/2) Kotikallio (5000 m²) nimisestä tilasta.
5. (Vaihto) 704-404-7-31, määräala (131 m²) Pällistö -nimisestä tilasta ja 704-404-5-14, määräala (538 m²) Keskikylä -nimisestä tilasta.
6. 704-404-5-62, Tontti 533/7 (1270 m²) niminen tila.
7. 704-404-5-61, Tontti 533/6 (1228 m²) niminen tila.
8. 704-404-5-60, Tontti 535/3 (1134 m²) niminen tila.
9. 704-404-5-58, Tontti 535/1 (1422 m²) niminen tila.
10. 704-404-5-59, Tontti 535/2 (1106 m²) niminen tila.
11. 704-404-5-69, Tontti 535/12 (1477 m²) niminen tila.
12. 704-404-4-478, Tontti 535/14 (1499 m²) niminen tila.
13. 704-401-1-70, Soranummi (2146 m²) niminen tila.

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee ilmoitukset tehdyistä kiinteistökaupoista tietoonsa saatetuiksi.



Kunnanhallitus, § 53, 04.03.2024
Kunnanhallitus, § 154, 12.08.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta, § 52, 17.10.2024

§ 52

Päällistönmäen asemakaavan laajennus

RUSDno-2024-101

Kunnanhallitus, 04.03.2024, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Liitteet

1 Asemakaavoituksen tarjouspyyntö_Ruskon kunta.pdf

Vuoden 2024 talousarviossa on päätetty asemakaavoituksen osalta, että toteutetaan keskustan asemakaavan muutos ja Päällistönmäen asemakaavan laajennus.

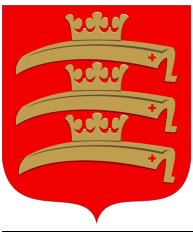
Kyseisille alueille on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä ja kartat on tarkastettu/hyväksytty Rasion kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluissa.

Asemakaavojen laatimisesta on pyydetty tarjoukset viideltä suunnittelutoimistolta. Tarjouspyyntö on esityslistan liitteenä. Päällistönmäen osalta tarjoukseen pyydettiin sisällyttämään arkeologinen inventointi ja luontoselvitys. Neljä yritystä jätti tarjouksen. Rambollin tarjouksessa liito-oravaselvitys on merkitty erikseen hankittavana lisätyönä, joten se on sisällytetty kokonaishintaan, jotta tarjoukset ovat vertailukelpoiset. Tarjouspyynnössä on ilmoitettu, että konsultin valinta tehdään arviointimenetelmällä, jossa laatutekijöiden osuus arvioidaan painotuksella 30 % ja hinnan osuus on 70 %. Tarkempi selvitys vertailun tekoavasta selviää tarjouspyynnöstä. Tuntiveloitushinnan arviointiin huomioitiin vain hankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden SKOL-hintaluokat, koska osa oli ilmoittanut kaikki hintaluokat. Tiimien laatupisteet jaettiin tasaväkisten ryhmittelyjen vuoksi kahdelle 1 ja kahdelle 2 pistettä.

Tarjouspyynnön mukaisen vertailun perusteella vertailupisteet muodostuivat seuraavanlaisiksi:

1. Sweco Finland Oy, hintapisteet 0,29 (40.760 €) ja laatupisteet 1,66 (toiseksi paras projektinvetäjä SKOL02), **yhteensä 1,95 pistettä.**
2. Sitowise Oy, hintapisteet 1,89 (36.775 €) ja laatupisteet 2,33 (luokitusten ja henkilöstön perusteella paras tiimi Rambollin kanssa), **yhteensä 4,22 pistettä.**
3. Ramboll Finland Oy, hintapisteet 1,83 (42.050 €) ja laatupisteet 2 (alin SKOL projektinvetäjä, paras tiimi Sitowisen kanssa), **yhteensä 3,83 pistettä.**
4. Nosto Consulting Oy, hintapisteet 7 (23.470 €) ja laatupisteet 2 (paras projektinvetäjä SKOL01), **yhteensä 9 pistettä.**

Tilajalla on käytännön kaavoituskokemusta kyseisistä suunnittelutoimistoista Sitowisea lukuun ottamatta. Sitowise on kuitenkin tehnyt kunnan



yhdyskuntatekniikkasuunnittelua. Sweco laati Vahdon kunnanosan osayleiskaavan ja Ramboll tekee Ruskon eteläosan osayleiskaavaa. Nosto Consulting teki Ahola-Ojannon asemakaavan laajennuksen ja tekee tällä hetkellä Ketunluolan laajennuksen asemakaavaa.

Pykälän oheismateriaalina on tarjousvertailu.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus valitsee keskustan asemakaavan muutoksen ja Päällistönmäen asemakaavan laajennuksen vastaavaksi kaavanlaatijaksi Nosto Consulting Oy:n, koska Nosto Consulting Oy sai parhaat arviointipisteet ennakkoon ilmoitettujen arviointikriteerien perusteella tehdyllä arvioinnilla.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kunnanhallitus, 12.08.2024, § 154

Valmistelijat / lisätiedot:

Niko Paloposki

niko.paloposki@rusko.fi

rakennustarkastaja

Liitteet

1 Selostus_Liite_4_Ilmastokestavan_kaavoituksen_tarkistuslista.pdf

2 Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-4.pdf

3 Selostus_Liite_2_OAS_24.6.2024.pdf

4 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

5 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen Päällistönmäen asemakaavalaajennuksen kaavanlaatijasta 4.3.2024 § 53. Kaavanlaatijana on toiminut Nosto Consulting Oy. Kyseiselle alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n työnä. Asemakaavan pohjakartan laadinnasta tiedotettiin osallisia 22.11.2023. Raision maankäyttöjohtaja on hyväksynyt kartan 10.1.2024. Kaavoitettava alue sijoittuu Päällistönmäen asemakaavan itäpuolelle, Ohjaluodontien ja Levolantien loppupään eteläpuolelle, alue on noin 10,2 ha. Asemakaavan luonnos on valmistunut 24.6.2024. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 14357 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m².

Alue on kunnan omistuksessa. Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana. Luontoselvitys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa. Kaavanlaatijan mukaan (24.6.2024) ennakkotieto on, että erityisiä luontoarvoja ei tule löytymään. Ruskon tekniset palvelut/vesihuolto ja kaavoittaja ovat käyneet kaavan työversioita läpi ja sen pohjalta on laadittu luonnosversio.



Rusko-seura on antanut tiennimien ehdotuksia Päälistönmäen aiemman asemakaavan yhteydessä. Näistä osa on alueella käyttämättä tai niitä on käytetty eri tarkoituksilla (polku/kuja/tie). Olemassa oleva Santalankulmantie jatkuisi laajennusalueelle.

Pykälän liitteinä on Päälistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Ehdotus

Esittelijä: Kari Lehtinen, Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan Päälistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen liitteineen.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla kunnan ilmoitustaululla, internetsivuilla ja Ruskolaisessa. Kaava-alueeseen kuuluville ja rajautuville kiinteistöille lähetetään tiedote. Asemakaavaluonnos liitteineen asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kunnanhallitus pyytää luonnoksesta lausunnot Ruskon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun museokeskukselta, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja pelastuslaitokselta.

Rusko-seuralta pyydetään ehdotuksia alueen teiden nimeämiseksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 17.10.2024, § 52

Valmistelijat / lisätiedot:

Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Liitteet

- 1 Selostus_Liite_4_Ilmastokestavan_kaavoituksen_tarkistuslista.pdf
- 2 Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-4.pdf
- 3 Selostus_Liite_2_OAS_24.6.2024.pdf
- 4 Selostus_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf
- 5 Kaavakartta_Paallistonmaen_AK_laajennus_luonnos_24.6.2024.pdf

Kunnanhallitus (12.8.2024 § 154) on pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Päälistönmäen asemakaavan laajennuksesta.

Kaavoitettava alue sijoittuu Päälistönmäen asemakaavan itäpuolelle, Ohjaluodontien ja Levolantien loppupään eteläpuolelle, alue on noin 10,2 ha. Asemakaavan luonnos



on valmistunut 24.6.2024. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 34 AO sekä 2 AP rakennuspaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 14357 k-m². Kaavan AO-rakennuspaikoille on osoitettu mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta autosuojille yhteensä 2040 k-m².

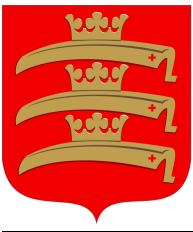
Rusko-seura on antanut tiennimien ehdotuksia Päälistönmäen aiemman asemakaavan yhteydessä. Heiltä pyydettiin ehdotuksia tähänkin ja he ilmoittivat, että varmaan aiemmatkin nimet ovat olleet hyviä, joten heidän puolesta voisi käyttää niitäkin. Aiemmassa nimiehdotuksessa on vielä käyttämättömiä nimiä.

Pykälän liitteinä on Päälistönmäen asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Päälistönmäen asemakaavan laajennuksesta.



§ 53

Rakennusjärjestyksen laatiminen

RUSDno-2024-493

Valmistelijat / lisätiedot:

Niko Paloposki

niko.paloposki@rusko.fi

rakennustarkastaja

Liitteet

1 Ruskon_kunnan_rakennusjärjestysehdotus2025.pdf

2 Kuntaliitto-Mallirakennusjärjestys-2024.pdf

3 Ruskon_kunnan_rakennusjärjestys2010.pdf

4 Rusko_rakennusjärjestys2025_OAS.pdf

Kunnanhallitus on käsitellyt rakennusjärjestysehdotusta 7.10.2024 § 197 ja päättänyt, että rakennusjärjestys lähetetään teknisen lautakunnan sekä rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Tarkoituksena on, että rakennusjärjestys saataisiin kunnanvaltuustoon marraskuussa ja sitä ennen se asetettaisiin nähtäville sekä siitä pyydetäisiin lausunnot kunnan ulkopuolisilta tahoilta.

RakL 28 §:n mukaan nykyisin voimassa oleva rakennusjärjestys tulee uudistaa 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi viimeistään kahden vuoden kuluessa lain voimaan tulosta. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei saa soveltaa, jos yleis- ja asemakaavassa tai muussa sitä ylemmän asteisessa säädöksessä asiasta toisin säädetään. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 19 §). Rakentamislain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n (rakennusjärjestys) asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta. Tämä aiheuttaisi kuitenkin sekaannusta, koska nykyisessä rakennusjärjestyksessä on mm. määrätty toimenpideilmoituksista ja toimenpideluvista, joiden soveltaminen päättyy vuoden 2024 loppuun. Rakentamislaki vapauttaa useita nykyisen lain mukaisia rakennustöitä luvan tarpeesta.

Valmistelun sisällöllisenä pohjana toimii nykyinen vuonna 2010 hyväksytty rakennusjärjestys sekä Kuntaliiton laatima mallirakennusjärjestys (julkaistu 25.9.2024). Laki on kuitenkin muuttunut niin suurilta osin, että pelkkä vanhan rakennusjärjestyksen päivitys ei ole muodollisesti soveltuva. Rakentamisen määrää koskeva määräys ehdotetaan pysyvän samana kuin nykyisin, 10 %. Rakennuspaikan pinta-alavaatimus olisi sama nykyisin, 5000 m², mutta vesi- ja viemäriverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka voisi olla puolet pienempi. Olisi myös poikkeusehto, joka on nykyisessäkin rakennusjärjestyksessä. Tämä johtuu Vahdon kunnan aikana muodostetuista rakentamattomista kiinteistöistä. Siihen on lisätty viittaus rakentamislain pykälään 45, jossa on määrätty 1000 m² pinta-alasta. Nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty 2000 m².

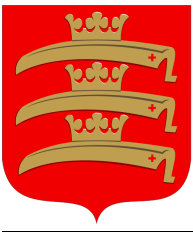


Pykälän liitteenä on rakennusjärjestyksen laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kuntaliiton mallirakennusjärjestys, uusi rakennusjärjestysehdotus ja nykyisin voimassa oleva Ruskon kunnan rakennusjärjestys.

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta keskustelee rakennusjärjestysehdotuksesta ja antaa sen jälkeen lausuntonsa.



§ 54

Ilmoitus- ja muut asiat

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Paloposki
niko.paloposki@rusko.fi
rakennustarkastaja

Liitteet

1 Tarkastusmuistio 19092024.pdf
Verkkojulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

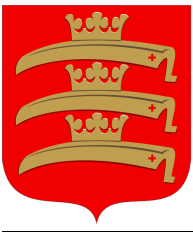
Rakennus- ja ympäristölautakunnan tiedoksi saatetaan seuraavat asiat:

1. Metsäkeskus, metsänkäyttöilmoitus, 1-2024-98914, 19.9.2024.
2. Metsäkeskus, metsänkäyttöilmoitus, 1-2024-105934, 3.10.2024.
3. Metsäkeskus, metsänkäyttöilmoitus, 1-2024-105936, 3.10.2024.
4. Kirje lautakunnalle, 2.10.2024.
5. Ympäristötarkastaja, tarkastusmuistio, 19.9.2024.

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee ilmoitusasiat tietoonsa saatetuiksi.



§ 55

YSL 180 §:n mukainen yksittäinen määräys jätevesien johtamisesta ja hallintopakko

RUSDno-2024-507

Valmistelijat / lisätiedot:

Marika Karulinna

marika.karulinna@mynamaki.fi

Ruskon kunnan alueella, kiinteistöillä 704-404-4-78, 704-404-4-86 sekä 704-404-4-174 on vuosien ajan kärsitty jätevesijärjestelmiin vaikuttavista hulevesitulvista.

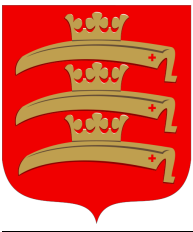
Hulevesien laimentamia jätevesiä on kiinteistöillä johdettu omatoimisesti ja lainvastaisesti esim. piha-alueille pumppaamalla tulvimistilanteissa.

Asianosaiset kiinteistöt eivät ole päässeet sopuun jätevesijärjestelyistä. Jätevesiin liittyvät ongelmat ovat liittyneet ympäristön vesien nousuun ja hulevesitulviin. Aiemmissä päätöksissä ja tilaisuuksissa asianosaisia on ohjeistettu kutsumaan koolle ojitustoimitus tilanteen ratkaisemiseksi. Ojitustoimitusta ole hulevesiongelmien ratkaisemiseksi kutsuttu kokoon useista kehotuksista huolimatta.

Alue on nykyisen toteutuneen yhdyskuntakehityksen myötä taajamaa. Aluetta ei kuitenkaan ole liitetty Ruskon kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen. Koska nykyiset jätevesijärjestelmät kärsivät hule- ja pintavesien aiheuttamista haitoista, viemäriin lähin liitospiste on alle 200 metrin etäisyydellä, ja purkujärjestelyt ovat jo nykyisellään kiistanalaisia, kiinteistökohtaisia puhdistamoratkaisuja ei tulla puoltamaan.

Jätevesiasioita on pyritty ratkaisemaan usealla toimivaltaisen viranomaisen päätöksellä:

- Terveyslautakunta on päättänyt 8.6.1978 nykyisen kaltaisesta jätevesijärjestelystä, 3-osastoinen sakokaivo josta vedet avo-ojaan, ja todennut, että haittojen ilmetessä tullaan vaatimaan pienpuhdistamo
- Kokoojakaivoon liittyen asioita on käsitelty useasti.
- 2011 Ruskon kaavoitus- ja rakennuslautakunta on 13.10.2011 §96 ja 97, 22.9.2011 pidetyn katselmuksen jälkeen kiinteistön 704-404-4-86 entisen omistajan aloitteesta käsitellyt tulvimishaittaa, ja tehnyt päätökset, joissa mm. linjataan, että kokoojakaivoon ei saa johtaa ojavesiä, ja kustannusosituksen vuoksi asiasta pitää järjestää ojitustoimitus. Lisäksi on päätetty, että kolmanteen sakokaivoon johdetut hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa sakokaivojen toiminnalle, ja kiinteistöjen jätevesien käsittely tulee hoitaa hajajätevesiasetuksen mukaisesti tai ne tulee liittää viemäriin 13.3.2016 mennessä. VHO on hylännyt valitukset, joten päätös on lainvoimainen. Oikeus jätevesien johtamiseen kiinteistöiltä Pajulehdontie 3 ja 5 yhä nykyisinkin käytössä olevalla tavalla kokoojakaivoon on todettu ratkaisussa, vaikka kiinteistörekisteriin ei oltu merkitty rasitteita kohdekiinteistöille vielä marraskuussa 2023.
- Ruskon kaavoitus ja rakennuslautakunta 20.11.2014 on todennut kiinteistön 704-404-4-86 vaatimukseen 704-404-4-78:n jätevesiputken poistosta kokoojakaivosta, että oikeus johtaa jätevedet kokoojakaivoon on todettu hallinto-oikeuden em. ratkaisussa. Lautakunta on kuitenkin velvoittanut kiinteistöä 704-404-4-



78 järjestämään jätevesien käsittelyn siten, että jätevedet eivät aiheuta haittaa tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.

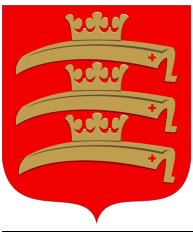
- 2017 kiinteistön 704-404-4-78 jätevesien johtamisesta on annettu aiemman käsittelyn päätteeksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 12.10.2017, jossa Hallinto-oikeuden ratkaisu 3.3.2016 jätettiin voimaan. Hallinto-oikeus on puolestaan päätöksessään jättänyt tutkimatta Karhulanojan kunnossapitoa koskevan osion, sillä Karhulanojaa koskevista asioista tulee järjestää ojitustoimitus. Tutkituilta osin valitus on hylätty, eli tulee noudattaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä 20.11.2014. Kiinteistölle 704-404-4-78 on asennettu padotusventtiilin ja hälytysjärjestelmä, ja niiden toimivuus on testattu viranhaltijoiden läsnäollessa.
- Pajulehdontiellä on järjestetty tarkastus 3.5.2018. Tarkastuksesta on ympäristösihteerin kirjaama muistio.
- Ruskon kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle osoitettu hakemus rajaojan avaamista koskien. 2018 Asiakirjat on siirretty toimivaltaiselle viranomaiselle, Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, joka on puolestaan palauttanut, ja ohjeistanut hakemaan ojitustoimitusta. Lisäksi on kerrottu, että ojituksesta tulee olla suunnitelma.
- 704-404-4-86 on tehnyt vuonna 2020 Ruskon rakennus- ja ympäristölautakunnalle hakemuksen jätevesien johtamiseksi toisen ojan, Pajulehdontien puolelle. Hakemus on siirretty Turun ympäristönsuojelun käsittelyyn, sillä oja, johon vesiä halutaan johtaa, sijaitsee Turun puolella. Turku on siirtänyt asian takaisin Ruskon ympäristönsuojelun päätettäväksi 29.5.2024.
- Kiinteistölle 704-404-4-174 on haettu suunnittelutarveratkaisua hallirakennuksen rakentamiseksi. Suunnittelutarveratkaisusta valitettiin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset.
- Lisäksi asiaa sivuten on tehty useita tutkintapyyntöjä ja rikosilmoituksia puolin ja toisin.
- 27.8.2024 suoritettiin ympäristötarkastajan läsnäollessa katselmus kiinteistön 704-404-4-78 viemäriputkiin, kokoojakaivon ja siitä lähtevään purkuputkeen. Asennettuja laitteita oli poistettu kokoojakaivosta, eivätkä kokoojakaivo ja sen purkuputki olleet tiiviitä ja toimintakuntoisia. Todennäköisesti myös kiinteistön 704-404-4-78 jätevesien johtamiseen tarkoitetut putket ja kaivot ovat vaurioituneet.

Tilanteen jatkuttua pitkään ilman asianmukaista ratkaisua, on asiassa syytä tehdä velvoittava päätös, joka tasapuolisuuden vuoksi koskee kaikkia rakennettuja kiinteistöjä.

Yleisiä perusteita ratkaisun taustalla

Pajulehdontie 3 ja 5 osalta jätevesijärjestelmä ei ole kokonaisuudessaan ole ehjä ja toimintakuntoinen, eikä täytä ympäristönsuojelulain 154 b:n mukaista puhdistusvaatimusta. Aiempiin päätöksiin nojaten järjestelmä on velvoitettu muuttamaan, mikäli ongelmia aiheutuu.

Tilanteen ollessa nykyisen kaltainen, eli alue on taajamaa ja jätevesilaitteistot sijaitsevat tulvakorkeuden alapuolella, kiinteistökohtaisia järjestelmiä ei katsota mahdollisiksi. Viemärioliittymä on myös toimintavarma, ja elinkaarikustannuksiltaan useimmiten edullisempi, kuin kiinteistökohtainen järjestelmä. Kaikkien Pajulehdontien



kiinteistöjen liittäminen viemäriin liittäminen on jätevesiä koskevan ongelman osalta todettu toimivaksi ja järkeväksi ratkaisuksi jo 14.11.2023 muistiossa.

Asiassa on esitetty epäilyksiä ja vaatimuksia koskien jätevesillä pilaantunutta maaperää:

Jätevesien aiheuttama ympäristön pilaantumisen riski on tyypillisesti lyhytaikainen, sillä terveyshaittaa aiheuttavat mikrobit häviävät luonnossa lyhyessä ajassa, kun niiden lähde poistetaan. Mikäli asianosaiset haluavat, vahingonkorvausasian voi omakustanteisten maaperänäytteiden perusteella viedä tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Vahingonkorvaukset kiinteistöille nousseista tulvavesistä: Lautakunta ei ota kantaa asiaan, sillä asia on yksityisoikeudellinen, ja ratkaistaan hakemuksesta tuomioistuimessa.

Vahingonkorvaukset ja puhdistusvelvollisuus jätevesien pilaamasta maaperästä: Lautakunta ei ota kantaa asiaan, sillä asia on yksityisoikeudellinen, ja ratkaistaan hakemuksesta tuomioistuimessa.

Hulevedet: Hulevesillä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain §103a:n mukaisesti myös perustusten kuivatusvesiä. Hulevesien hallinnasta maankäyttö- ja rakennuslain § 103 e:n mukaisesti vastaa kiinteistön omistaja. Hulevedet tulee MRL §103 c:n perusteella ensisijaisesti imeyttää omalla kiinteistöllä.

Uhkasakon asettaminen katsotaan tarpeelliseksi, sillä ongelmat alueella ovat kestäneet vuosia. Uhkasakko tuomitaan maksettavaksi vain, mikäli veloitetta viemäriin liittämisestä ei ole noudatettu. Uhkasakon tulee olla suuruudeltaan sellainen, että asianosaisen on järkevämpää toteuttaa annettu velvoite, kuin maksaa sakkoja.

Määräaika liittymän toteuttamiselle on yli puoli vuotta, ja liittymää on ehdotettu ratkaisuksi jo marraskuussa 2023, joten asianosaisilla on ollut aikaa valmistautua asiaan. Viemäri liittymän suunnittelun ja hankinnan vaatimat toimenpiteet ovat vaativuudeltaan tavanomaisia, joten aikataulun katsotaan liittymän toteuttamisen osalta olevan mahdollinen.

Käsittely

Lautakunta on seurannut alueella ilmeneviä ongelmia, ja todennut mm. ympäristökatselmuksella 2024, että alue on ongelmien ratkaisemiseksi syytä liittää kunnalliseen viemäriin.

Ympäristönsuojelu on toimittanut päätösluonnoksesta kaksi versiota asianosaisille nähtäville ennen lautakuntakäsittelyä, ja asianosaisilta saadun palautteen sekä ELY-keskuksen ojitusasiantuntijoiden kanssa käydyn keskustelun perusteella ensimmäisessä päätösluonnoksessa esitetyt veloitteet ojitustoimituksen koollekutsumisesta on päätetty jättää pois lautakunnalle esitetystä päätösehdotuksesta.

Mikäli hulevesien johtamisesta aiheutuu ongelmia vielä tämän päätöksen mukaisten jätevesitoimenpiteiden toteuttamisen jälkeen, hulevesien johtamis- ja kiinteistöjen peruskuivatusasia voidaan ratkaista erillisellä päätöksellä toimivaltaisessa



viranomaisessa. Asian ottaminen käsittelyyn vaatii erillisen vireillepanon sekä suunnitelman hulevesien hallinnasta ja kiinteistöjen kuivatuksesta.

Asiasta on pyydetty lausunnot Turun ja Ruskon vesihuoltolaitoksilta. Turun vesihuoltolaitoksen antaman lausunnon mukaan liittäminen on mahdollista. Ruskon vesihuollon mukaan tällä hetkellä ei ole, lyhyen- eikä keskipitkän tähtäimen, suunnitelmissa rakentaa alueelle Ruskon kunnan jätevesiverkostoa.

Liitteet:

Asianosaisten antamat vastineet ja Turun Vesihuoltolaitoksen sekä Ruskon vesihuollon lausunnot ovat päätöksen liitteenä. Lisäksi päätöksen liitteenä on muistiot 14.11.2023, STS talotekniikan raportti 9.7.2024, Raision Pesuhuollon raportti 27.8.2024 sekä ympäristötarkastajan muistio 27.8.2024.

Ehdotus

Esittelijä: Marika Karulinna

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa ympäristönsuojelulain 180 §:n mukaisesti seuraavat määräykset ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi ja jätevesien asianmukaisen käsittelyn toteuttamiseksi:

1. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että kiinteistöt 704-404-4-78, 704-404-4-86 ja 704-404-4-174 tulee liittää kunnalliseen viemäriin 30.6.2025 mennessä.
2. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa 30000 € suuruisen sakon uhan määräyksen 1 tehosteeksi kiinteistöille 704-404-4-78, 704-404-4-86 ja 704-404-4-174 velvoitteen noudattamisen tueksi.
3. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta päättää rauettaa kiinteistöjen 704-404-4-86 ja 704-404-4-174 jättämän hakemuksen koskien jätevesien johtamista toisen ojaan tarpeettomana.
4. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa määräyksen siitä, että kiinteistöjen vesi-, viemäri- ja hulevesilaitteiden tulee olla aina saavutettavissa ja pääsyn niille tulee olla kaikkina aikoina ja kaikissa olosuhteissa esteetön.
5. että määräyksen 6 tehosteeksi päätetään asettaa jokaiselle em. kiinteistölle velvoitteen noudattamisen tueksi 5000 € suuruisen uhkasakko, joka tuomitaan maksettavaksi, mikäli pääsy em. laitteistoihin estetään tahallisesti.

Perustelut:

Määräys 1. Jätevesien johtaminen alueella on aiheuttanut aiempien päätösten vastaisesti ongelmia, eivätkä jätevesijärjestelmät täytä ympäristönsuojelulain 154 b:ssä annettuja puhdistusvaatimuksia. Alueen yhdyskuntakehityksen myötä alue on väestötiheyden perusteella taajamaa, eikä kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä tulla näin ollen sallimaan. Alueen pintavesien johtaminen on niin ikään ollut ongelmallista, eikä voida taata sitä, että kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät voitaisiin rakentaa siten, että niihin ei pääse sulamis- tai tulvavesiä, jotka vaarantaisivat jätevesijärjestelmien toiminnan, ja johtaisivat ympäristön pilaantumisen riskiin.

Määräys 1. on annettu esitetyssä muodossa, sillä päätöksen kohteena olevaa aluetta lähin jätevesiviemäriin liitospiste on Turun puolella. Ruskon vesihuollon puolesta lähin liitospiste on noin 1,5 km päässä. Asianosaisilla on näin ollen mahdollisuus liittää



kiinteistö valintansa mukaan haluamansa kunnan viemäriverkkoon. Liittymisen tekninen suunnittelu on kiinteistönomistajien vastuulla, kuten myös tarvittavien sijoituslupien hankkiminen ja rasitteiden merkitseminen.

Määräys 2. Hallintopakkeikon käyttö on perusteltua, sillä yleinen velvollisuuksien laiminlyönti ja määräysten noudattamatta jättäminen on johtanut tilanteen eskaloitumiseen ja lähes kahden vuosikymmenen keston. Osapuolilta ei ole aiemmista määräyksistä huolimatta löytynyt yhteistyökykyä tai aitoa halua tilanteen ratkaisemiseksi.

Määräys 3. Jätevesien johtaminen toisen ojaan on tarpeetonta, kun kiinteistöt liitetään viemäriin.

Määräys 4. on annettu tarpeellisten huoltotoimien sujuvoittamiseksi ja varmistamiseksi myös yllättävissä tilanteissa, kuten silloin, kun kaivoja tai putkistoja täytyy päästä esimerkiksi tulvimisen vuoksi tyhjentämään, ja jotta jätevesiä ei päätyisi hallitsemattomasti ympäristöön.

Määräys 5. uhkasakosta on annettu, jotta tahalliset kunnossapidon estämiseltä välttyttäisiin jatkossa. Tilanteet tullaan dokumentoimaan tarkastuksien ympäristönsuojelun toimesta asianosaisten pyynnöstä. Tarkastukset laskutetaan taksan mukaisesti. Tarkastus suoritetaan ennen uhkasakon tuomitsemista. Uhkasakko on tapauskohtainen, ja jokaisesta aiheelliseksi todetusta huoltotöiden estämisestä voidaan tuomita uusi uhkasakko.

Määräykset 4. ja 5. ovat tarpeettomia ja voidaan rauettaa, mikäli:

- hulevesiasiat järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti omalla kiinteistöllä, eikä vesien johtamiseen liittyviä laitteistoja sijaitse toisen omistamalla alueella tai
- hulevesien johtamisesta, ja niihin liittyvistä oikeuksista ja vastuista sovitaan asianosaisten kesken kirjallisesti tai
- hulevesiasioista tehdään erillinen päätös toimivaltaisessa viranomaisessa, ja kyseinen päätös saa lainvoiman
- ja viemärin rakentamiseen liittyen sijoittamislupa-asiat ja rasitesopimukset on käsitelty lakien ja asetusten mukaisesti viemärisuunnitelmien yhteydessä, jolloin laitteistoihin liittyvät oikeudet ja velvollisuudet tulevat myös ratkaistuksi.