



# Vihdin kunta

## Periaatteet haja-asutusalueen vesihuollon kehittämiseen

| Versio / Laatija                  | Pvm       | Hyväksytty/KV |
|-----------------------------------|-----------|---------------|
| 1 / Krista Viitasalo, Vihdin Vesi | 10.5.2022 | xx            |
|                                   |           |               |
|                                   |           |               |
|                                   |           |               |

# Sisältö

- 1) Johdanto
- 2) Kunnan rooli
- 3) Kiinteistökohtainen vesihuolto
- 4) Keskitetyn vesihuollon tarve
- 5) Liittymisvelvoite
- 6) Vesihuoltolaitoksen rooli
- 7) Yhteistyö vesiosuuskuntien kanssa
- 8) Vesiosuuskunnan verkoston ja toiminnan luovuttaminen kunnalle

Liite: Vesiosuuskuntien avustusperiaatteet

# Johdanto



Näissä periaatteissa on kuvattu Vihdin kunnan haja-asutusalueen eli Vihdin Veden toiminta-alueiden ulkopuolisten alueiden vesihuollon kehittämisperiaatteet. Tavoitteena on taata tasavertainen tuen ja palvelun taso haja-asutusalueiden kiinteistönomistajille.

Periaatteissa on kuvattu kiinteistönomistajien vastuut, kunnan ja vesihuoltolaitoksen roolit ja vastuut sekä yhteistyö vesiosuuskuntien kanssa. Lisäksi periaatteissa on kuvattu vesiosuuskunnan verkoston ja toiminnan kunnalle luovuttamista koskeva menettelytapa.

# Kunnan rooli

## Yleinen kehittäminen

Kunnan vastuulla on vesihuollon yleinen kehittäminen kunnan alueella, mukaan lukien myös haja-asutusalueet. Kunta seuraa alueiden kehitystä ja tarpeita vesihuollon kehittämissuunnitelman ja sen toimenpideohjelman avulla. Ohjelmaa päivitetään vuosittain ja suunnitelmaa tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään viiden vuoden välein. Erityisesti seurataan toiminta-alueiden ulkopuolisia alueita, joissa lain velvoite ryhtyä toimiin voisi toteutua.

## Neuvonta

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen antaa neuvontaa liittyen kiinteistökohtaisiin jäteveden käsittelyratkaisuihin ja ohjaa tarvittaessa muiden asiantuntijoiden, esim. Länsi-Uudenmaan vesiensuojeluyhdistys Luvy ry. puoleen.

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa kiinteistönomistajia määräysten mukaisten suunnitelmien laadinnassa ja ratkaisujen valinnassa.

Kunnan terveydensuojeluviranomainen opastaa talousvesikaivoihin liittyvissä kysymyksissä (kaivoveden tutkiminen, kaivon kunnossapito) ja ohjaa tarvittaessa muiden asiantuntijoiden, esim. Säteilyturvakeskuksen puoleen.

Mikäli kiinteistö sijaitsee alueella, jossa toimii yksityinen vesihuoltolaitos (vesiosuuskunta), ohjataan kiinteistöä liittymään rakennettuun vesihuoltoverkostoon ympäristönsuojelullisista syistä.

## Vesiosuuskuntien tukeminen

Kunta voi vesihuoltolain mukaisesti tukea taloudellisesti keskitetyn vesihuollon järjestämistä. Periaatteet vesiosuuskuntien avustamiseen on esitetty näiden periaatteiden liitteenä (Vesiosuuskuntien avustusperiaatteet).

# Kiinteistökohtainen vesihuolto

## Vastuu vesihuollosta

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä vesihuollosta.

## Talousvesi

Talousveden laatuvaatimukset yksityisissä talousvesikaivoissa on määrätty asetuksessa: 401/2001 Sosiaali- ja terveysministeriön asetus pienten yksiköiden talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista.

## Jätevesien käsittely

Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn vaatimukset on määrätty asetuksella: 157/2017 Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla.

# Keskitetyn vesihuollon tarve

## Velvoite vesihuoltolaista

Vesihuoltolaki velvoittaa kunnan ryhtyvän vesihuollon järjestämisestä koskeviin toimenpiteisiin, jos suurehkon asukasjoukon tarve tai terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat.

Toimenpiteet voivat olla joko oman toiminta-alueen laajentaminen tai uuden vesihuoltolaitoksen (usein vesiosuuskunta) perustamisen tukeminen. Laki ei tarkasti määrittele esim. suurehkoa asukasjoukkoa, vaan tilanne ja tarve tulee katsoa aina tapauskohtaisesti.

Lähtökohtaisesti Vihdin Veden toiminta-alueet kattavat jo tällä hetkellä lähes kaikki asemakaavoitettuja taajama-alueita. Toiminta-alueita laajennetaan lähinnä kunnan kaavoituksen määrittelemän kehityksen mukaisesti. Taloudelliset resurssit laajentaa toiminta-aluetta muualle ovat rajalliset. Vesihuoltolaitoksen taloudelliset ja muut resurssit tulee ottaa huomioon ennen kyseisiin hankkeisiin ryhtymistä. Vesihuoltoverkoston rakentaminen lisää alueen houkuttavuutta, joten myös maankäyttö- ja rakennuslain näkökulma yhdyskuntarakenteen hajautumisen hillitsemiseksi tulee ottaa huomioon jo osayleiskaavoitusvaiheessa.

## Toiminta-alueen laajuus

Vesihuoltolaki edellyttää, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden tulee olla sellaiset, että vesihuoltolaitos kykenee vesihuollosta huolehtimaan taloudellisesti ja asianmukaisesti, ja toiminnasta johtuvien kustannusten kattamiseksi perittävät maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi. Laajuuden määrittämisessä tulee ottaa huomioon sekä vesihuoltolain velvoite että maankäyttö- ja rakennuslain alueiden käytön kehittämisen näkökulmat, erityisesti yhdyskuntarakenteen hajautumisen hillintä.

# Liittymisvelvoite

## Toiminta-alue velvoittaa

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on velvoitettu liittymään rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Samalla vesihuoltolaitoksella on velvoite tuottaa vesihuoltopalvelu kyseiselle alueelle.

## Vapautus velvoitteesta

Laki vapauttaa taajaman ulkopuolella liittymisvelvoitteesta, jos

- kiinteistön vesihuoltolaitteistot on rakennettu ennen toiminta-alueen hyväksymistä ja
- kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä ja
- kiinteistön jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristönsuojelulain määräyksiä tai
- kiinteistöllä ei ole vesikäymälää ja kuivakäymälän vesien johtamisessa noudatetaan ympäristönsuojelulain määräyksiä

Liittymisvelvoitteesta vapautus on myönnettävä myös, mikäli se aiheutuisi kiinteistön omistajalle taloudellisesti kohtuuttomaksi. Vapautukseen vaikuttavat yllä mainitusti sekä toiminta-alueen vahvistamisaika (lainsäädännön muutosten mukaan) että olemassa olevan vesihuoltolaitteiston rakentamisaika. Kunnan ympäristönsuojelu opastaa epäselvissä tapauksissa.

# Vesihuoltolaitoksen rooli



## Neuvonta ja asiantuntija-apu

Kunnan viranomaisten neuvonta keskittyy yksityisiin kiinteistönomistajiin. Kunnan vesihuoltolaitos Vihdin Vesi antaa neuvontaa ja asiantuntija-apua kunnan alueella toimiville vesiosuuskunnille, sekä jo toiminnassa oleville että mahdollisesti uusille. Liitteenä olevissa avustusperiaatteissa mainitun mukaisesti Vihdin Vesi toimii vesiosuuskuntahankkeissa ylivalvojana ja hyväksyy suunnitelmat, urakoitsijan ja valmiin rakennetun verkoston. Vihdin Vesi järjestää kaksi kertaa vuodessa vesiosuuskuntien yhteistyöpalaverin, jossa kunnan alueella toimivat vesiosuuskunnat voivat jakaa tietoa ja kokemuksia.

## Toiminta-alueen laajentaminen

Vihdin Vesi laajentaa verkostoaan pääasiallisesti asemakaavoitetuille alueille yhdyskuntakehitystä vastaavasti. Jos kuitenkin todetaan, että mm. suurehkon asukasjoukon mukainen tarve ryhtyä toimenpiteisiin jollain alueella toteutuu tai alueen sijaitsee lähellä asemakaavoitettua aluetta, voidaan vesihuoltoverkoston rakentaminen alueelle toteuttaa myös kunnan vesihuoltolaitoksen toimesta. Kunta voi myös tukea vesiosuuskunnan perustamista kyseiselle alueelle.

Verkoston rakentamiskustannukset nousevat pitkien etäisyyksien ja harvemman liittyjätiheyden tai muiden seikkojen vuoksi korkeammiksi kuin asemakaavoitetuilla alueilla. Tästä syystä on päädytty liittymis- ja perusmaksujen osalta maksuvyöhykkeisiin, jotka on esitetty seuraavalla sivulla. Liittymisasteen rakennettavan verkoston alueella tulee olla vähintään 70 %, jotta liittymismaksujen taso voidaan määrittää maksuvyöhykkeen kertoimella. Alempien liittymisasteiden tapauksessa liittymismaksu määräytyy todellisten rakentamiskustannusten perusteella.



# Vesihuoltolaitoksen rooli



## Vesihuoltolaitoksen liittymismaksun maksuvyöhykkeet

Seuraavassa taulukossa on esitetty maksuvyöhykkeisiin perustuen kertoimet liittymis- ja perusmaksulle eri alueilla.

| Alue                           | Vyöhyke | Liittymismaksukerroin  | Perusmaksukerroin |
|--------------------------------|---------|--|-------------------|
| Vahvistettu toiminta-alue      | A       | 1  | 1                 |
| Asemakaavoitettu alue          | A       | 1  | 1                 |
| Luovutettu vesiosuuskunta-alue | B       | Ei kerrointa.<br>Liittymismaksu<br>vesiosuuskunnan maksun<br>mukainen. | 2                 |
| Taajama-alue (ei asemakaavaa)  | C       | 2  | 2                 |

## Käyttömaksu

Käyttömaksu (talousvesi, jätevesi) on kaikilla vesihuoltolaitoksen liittyjillä sama.

# Vesihuoltolaitoksen rooli



## Poikkeus- ja häiriötilanteissa auttaminen

Vihdin Vedellä on valmius tarjota asiantuntija-apua vesiosuuskuntien poikkeus- ja häiriötilanteissa ja avustaa mm. tiedottamisessa, desinfioinnissa tai varavedenjakelun järjestämisessä.

## Verkoston ja toiminnan vastaanotto, ks. seuraavat sivut

Vihdin Vedellä on lähtökohtaisesti valmius vastaanottaa jo toiminnassa olevien vesiosuuskuntien verkostot ja toiminta. Menettelytapa on kuvattu tarkemmin seuraavilla sivuilla.

# Vesiosuuskunnan luovuttaminen kunnalle



## Kunnan periaatteet

Kunta vastaanottaa vain runkolinjat ja niihin liittyvät laitteet, ei kiinteistökohtaisia liittymiä eikä kiinteistöpumppaamoja.

Luovutus tehdään koko osuuskunnan osalta kerralla, luovutusta ei voi tehdä osissa.

Vesiosuuskunta luovutetaan velattomana ja rasitteista vapaana.

Liitoskohtana on runkolinja.

## Luovutuksen yleiset periaatteet

Ennen luovutusprosessin käynnistämistä on arvioitava luovutuksen vaikutukset vesilaitoksen talouteen ja toimintaan. Vihdin Vesi laadituttaa tarvittavan talousennusteen.

Osuuskunnan luovutus tehdään liiketoimintakauppana. Kauppahinta = liittymismaksupääoma (verkosto-omaisuuden arvo).

## Osakkaiden taksat luovutuksen jälkeen

Käyttömaksu on sama kaikilla vesihuoltolaitoksen asiakkailta. Perusmaksu määräytyy vyöhykkeen mukaisesti.

Vesiosuuskunnan toiminta-alueelle on jää voimaan pysyvästi sama liittymismaksu kuin osuuskunnalla ollut.

# Vesiosuuskunnan luovuttaminen kunnalle



## Veroasiat

Verottajalta haetaan tarvittaessa ennakkoratkaisu, kun luovutusta suunnitellaan. Prosessi on maksullinen, joten sen tarpeellisuus harkitaan aina tapauskohtaisesti. Vesiosuuskunta vastaa selvityksen laadinnasta ja kuluista.

Vesihuoltoverkostoja ei katsota varainsiirtoveron alaiseksi kiinteäksi omaisuudeksi -> varainsiirtoveroa ei tule maksettavaksi, jos ei ole maaomaisuutta.

Vesihuoltoverkostojen siirtäminen toisen omaisuuteen on arvonnlisäverotonta, mutta irtaimen omaisuuden luovuttaminen on arvonnlisäveron alaista myyntiä.

Alv:n palautusvelvollisuus kiinteistöpumppaamoiden osalta voidaan välttää luovuttamalla ne vasta, kun tarkistamiskausi on ohitse (2008 jälkeen valmistuneiden investointien tarkistuskausi on 10 v).

- Alv-palautus mahdollista välttää tekemällä kiinteistöpumppaamoiden siirto vaiheistetusti, ts. ylläpito- ja kustannusvastuu siirtyy kiinteistöille sopimushetkellä, mutta omistajuus vasta 10 vuoden kuluttua.
- Osuuskunta voi jäädä myös ylläpitämään kiinteistöpumppaamoja.

Arvonnlisäveroa ei tule kuitenkaan maksettavaksi, jos luovutuksen vastaanottaja jatkaa arvonnlisäveronalaista liiketoimintaa. Näin ollen tämä ei koske runkolinjan pumppaamoita, mittauskaivoja yms.

# Vesiosuuskunnan luovuttaminen kunnalle

## Hallinnollinen prosessi

- 1) Vesiosuuskunta (VOK) tekee virallisen päätöksen, että haluaa selvittää toimintansa luovuttamista Vihdin Vedelle.
- 2) VOK tekee Vihdin elinvoimalautakunnalle vapaamuotoisen aloitteen, jossa pyytää, että Vihdin Vesi selvittää mahdollisuutta VOKin toiminnan luovutukseen.
  - Tässä yhteydessä tarkistetaan, että luovutuksen ehdot täyttyvät.
- 3) Vihdin Vesi ja VOK selvittävät yhdessä luovutuksen mahdollisuudet:
  - Kootaan tarvittavat tiedot ja dokumentit: verkostokartat, liittäjät, laitteet, sopimukset yms.
  - Vihdin Vesi teettää tarvittavat taloudelliset selvitykset.
  - Vesiosuuskunta hakee tarvittaessa verottajalta ennakkoratkaisun
- 4) Laaditaan tarvittavat asiakirjat (Vihdin Vesi koordinoi ja kustantaa tarvittaessa ulkopuolisen avun)
  - Laaditaan kauppakirjaluonnos (jatkossa sopimus), jossa on esitetty siirtyvän omaisuuden kuvaus, kauppahinta, sopimusten ja vastuiden siirtyminen, velat ja saamiset, liittymismaksupääoman siirto ja veroseuraamukset.
  - Liittymismaksun osalta maksutasot määräytyvät jatkossa luovutetun vesiosuuskunta-alueen maksuvyöhykkeen mukaisesti.
- 5) Päätöksenteko ja sopimukset
  - VOK hyväksyy hallinnossaan sopimuksen (laaditut asiakirjat)
  - Kunnanhallitus hyväksyy sopimuksen ja VOKin toiminta-alueen liittämisen Vihdin Veden toiminta-alueeseen.
  - Sopimus allekirjoitetaan ja VOKin toiminta siirtyy vesihuoltolaitokselle sovittuna ajankohtana.
  - Vihdin Vesi ja nykyiset VOKin asiakkaat solmivat liittymissopimuksen Vihdin Veden käytäntöjen mukaisesti. Kullekin asiakkaalle määritetään liitoskohta (liitoskohtalausunto). Samoin menetellään uusien liittyjien kanssa. Liitoskohtana runkolinja.

# Vesiosuuskunnan luovuttaminen kunnalle



## Käytännön toimet ja varmistukset

### Vesiosuuskunta:

Kiinteistöjen tonttisulkujen kartoitus ja toimintakuntoisiksi toteaminen.

Tarkistetaan, että vesiosuuskunnan vesihuoltoverkostoa koskevat kartat ovat ajan tasalla ja tiedot on siirretty Vihdin Veden karttajärjestelmään.

Vesihuoltoverkoston kuntoselvitys tarpeen mukaan (vesihuoltoverkoston ikä > 25 vuotta tai selkeä epäily huonokuntoisuudesta (toistuvat putkirikot, havaitut vuodot tai tukokset).

Johtojen ja laitteiden sijoitusluvut ja rasitesopimukset kiinteistön omistajilta on saatu ja dokumentoitu. On tarkistettu, että rasitteet ja luvat voidaan siirtää edelleen Vihdin Vedelle.

### Vihdin Vesi:

Johtotiedot karttajärjestelmään.

Sopimuksen solmimisen jälkeen asukkaille asennetaan Vihdin Veden mittarit.

Asiakastiedot siirretään Vihdin Veden asiakastietojärjestelmään.