

Pienkiinteistön purkajan ja saneeraajan opas

Harkitsetko kiinteistösi saneerausta tai purkamista?
Aiotko tehdä työn itse vai oletko hankkimassa urakoitsijaa työhön?

Tästä oppaasta saat tietoa purkamisessa huomioitavista asioista, kuten tarvittavista luvista ja ilmoitusmenettelyistä sekä vinkkejä, joilla varmistat onnistuneen purkutyön teon tai sen teettämisen. Jätehuolto-osuudessa opastetaan lajittelemaan jätteet oikein, ja samalla säästämään kustannuksissa.

Kun luet opasta ruudulta, pääset aktiivisista linkeistä suoraan lupa-asioihin, ilmoitusten tekoon tai lisätiedon ääreen.

Oppaan sisältö

| | |
|--|---|
| Purkaminen rinnastetaan rakentamiseen..... | 3 |
| Tarvitset purkamisluvan | 3 |
| Purkutyön ja turvallisuuden valvonta | 3 |
| Purkaminen vaatii rakentamisen ja materiaalien tuntemusta..... | 4 |
| Haitta-ainekartoitukset | 4 |
| Asbestipurkutyöhön tarvitaan purkutyöluvan hankkinut purkaja | 4 |
| Haitta-aineet voivat pilata hyödyntämisen | 5 |
| Jos hankit purkupalvelun, varmista osaaminen | 6 |
| Muista uudelleenkäyttö ja kierrätys..... | 6 |
| Jätteen vastaanottopalvelut riippuvat toimijasta | 6 |
| Purkujätteen lajitteluohjeet | 7 |

Verkkosivulinkit

Henkilösertifikaatin hankkineet rakentamisen asiantuntijat, muun muassa asbesti- ja haitta-ainekartoittajat ja rakennusterveysasiantuntijat

<https://www.sertifikaattihaku.fi/>

Suora linkki AHA-henkilösertifikaatteihin:

<https://sertifikaattihaku.fi/search?mode=list&certificatesubtypeid=425&searchclass=7&pagesize=10&page=1>

Tietoa asbestista, lainsäädännöstä, luvista ja ilmoitusmenettelystä

<https://www.tyosuojelu.fi/tyoolot/rakennusala/asbesti>

Asbestipurkutyön ilmoituslomake ja asbestipurkuluvat

<http://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi/>

Ennakoilmoitus asbestityöstä AVI:lle

https://www.tyosuojelu.fi/documents/14660/338901/Asbestipurkutyon_ennakoilmoitus/e9006369-2e9f-4afa-9304-285f4cf6fb87

TUKES:in hyväksymät öljysäiliöiden huolto- ja puhdistusliikkeet

<https://rekisterit.tukes.fi/toiminnanharjoittajat?o=Tarkliike>

Purku- ja kierrätysalan yrityksiä

Infra Ry:n jäsenrekisterihaku

<https://www.rakennusteollisuus.fi/INFRA/Tietoa-alasta/Purku-ja-kierratys/>, sivulla on linkki

hakupalveluun. Hakupalvelun suora linkki:

<https://www.rakennusteollisuus.fi/INFRA/Jasenrytyshaku/?MainDomains=purku+ja+kierratys&SelectedSection=&EmployeeCountSelection=&orderMethod=byletter&searchedQuery=&showall=true>

Purkaminen rinnastetaan rakentamiseen

Kiinteistön purkamista säädellään samalla lainsäädännöllä kuin rakentamista. Molemmissa hankkeissa on huolehdittava rakennuslainsäädännön edellytysten toteutumisesta ja haettava tarvittavat luvat kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuksen purkutarpeen arviointiin kannattaa paneutua huolella, sillä yleensä on kustannustehokkainta pidentää rakennuksen käyttöikää saneerauksella. Voit kysyä apua kuntotutkimuksen ja –arvion teettämiseen ja saneeraussuunnittelijoiden löytämiseen kunnan rakennusvalvonnasta. Sertifioidun rakennusterveysasiantuntijan tai haitta-aineiden kartoittajan löydät myös sertifikaattihaku.fi-palvelusta.

Jätelainsäädännössä edellytetään, että rakentamisen ja purkamisen jätteistä mahdollisimman suuri osa hyödynnetään. Uudelleenkäyttö edellyttää erillispurkua ja jätteiden lajittelua on käytännössä tehtävä koko purkutyön etenemisen ajan. Tämä vaatii suunnittelua, mutta säästää rahaa. Käyttökelpoisilla rakennusosilla voi välttää uuden ostamista tai myydä ne eteenpäin. Kierrätettävät materiaalit vastaanotetaan edullisella hinnalla, jopa maksutta. Sekalaisen rakennusjätteen käsittelystä sen sijaan aiheutuu aina tuntuvia kustannuksia.

Tarvitset purkamisluvan

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan asemakaava-alueilla purkamislupa. Luvantarve on saatettu määrätä myös yleiskaavassa. Lupaa haetaan kunnan rakennusvalvonnasta. Mikäli purkukohteeseen aiotaan rakentaa uutta, hoituu purkamislupa rakennusluvan haun yhteydessä. Pienemmissä purkukohteissa, kuten talousrakennuksen purkamisessa riittää yleensä kirjallisen purkamisilmoituksen teko. Ilmoitus on tehtävä rakennusvalvontaan 30 päivää ennen purkamisen aloitusta.

Jos rakennus on suojeltu rakennusperintölain tai kaavamääräysten nojalla, tai se on mahdollisesti rakennushistoriallisesti arvokas, on hyvä olla yhteydessä museoviranomaisiin jo suunnittelun alkuvaiheessa. Museoviranomainen antaa suunnitelmista lausuntonsa, jota tarvitaan rakennus- ja purkamislupien haussa.

Purkutyötä ei saa aloittaa ennen kuin purkamislupa on myönnetty. Luvassa annetaan ehtoja, joilla viranomainen varmistaa, että purkutyö hoituu lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Luvanhaun ja ilmoituksen teon yhteydessä tehdään selvitys syntyvistä jätteistä. Purkutyölle tulee myös hyväksyttää vastaava työnjohtaja, ellei purkaminen ole vähäistä. Jos purkutyön tekee urakoitsija, hakee se yleensä hyväksynnän työjohtajalle.

Purkutyön ja turvallisuuden valvonta

Purkutyön tilaaja ja omatoimipurkaja vastaavat siitä, että työ toteutetaan suunnitelmien ja rakennusvalvonnan ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo purkutyötä rakennuslainsäädännön mukaisesti ja tarkastajat tekevät tarkastuksia arvioimansa tarpeen mukaisesti. Työsuojeluviranomainen valvoo purkutöiden työturvallisuutta, muun muassa asbestipurkutyötä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen valvoo purkukohteen jätehuoltoa sekä melun- ja pölynhallintaa. Purkaminen ja betonijätteen pulverointi, eli kuljetusta varten pienentäminen pystytään yleensä hoitamaan niin, ettei ympäristöön aiheudu haittaa. Jos purkukohteessa aiotaan murskata betonia, täytyy ympäristönsuojelusta tiedustella, riittääkö siihen meluilmoituksen teko vai vaaditaanko murskaukseen ympäristöluja.

Purkaminen vaatii rakentamisen ja materiaalien tuntemusta

Sekä saneeraus- että kokonaispurku täytyy suunnitella hyvin, jotta työ olisi turvallista. Erityisesti rakennuksen kokonaispurkua suunniteltaessa tarvitaan rakentamisen ammattitaitoa, koska rakennuksen kantavat rakenteet ja purkamisen aikana mahdollisesti tarvittavat tuennat täytyy selvittää. Rakennuksessa käytetyistä materiaaleista täytyy olla selvillä, jotta purkutyö ja jätteiden hyödyntäminen voidaan suunnitella hyvin.

Haitta-ainekartoitukset

Mahdollisten haitta-aineiden kartoitus on välttämätöntä purkutyön turvallisuuden ja materiaalien puhtaana pysymisen vuoksi. Asbestikartoitus on pakollinen kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa, myös saneerauksen yhteydessä. Rakentamisessa on käytetty vuosien mittaan asbestin lisäksi monia muitakin nykyisin haitalliseksi tiedettyjä apuaineita.

Asbestin ja muiden haitta-aineiden kartoittaminen ja poistaminen ovat ammattilaisten työtä ja tärkeä osa koko hankkeen työturvallisuutta. Haitta-ainekartoitukseen tarvitaan asiantuntija, joka on erikoistunut asbestin ja muiden haitta-aineiden tunnistamiseen ja esiintymiseen eri aikakausilla käytetyissä materiaaleissa. Kartoittajan osaamisesta kertoo esimerkiksi [AHA-henkilösertifikaatti](#) tai muu luotettava selvitys koulutuksesta ja kokemuksesta.

Asbestipurkutyöhön tarvitaan purkutyöluvan hankkinut purkaja

Asbestipurkutöissä on käytettävä asbestipurkutyöluvan hankkinutta ja rekisteröitynyttä purkajaa. Määräys koskee myös asbestia sisältävän ulkokuorauksen ja katteen poistamista. Asbestipurkutyöstä on tehtävä ennakoilmoitus työsuojeluhallinnolle 7 päivää ennen töiden aloittamista. Ennakoilmoituksen voi tehdä työsuojeluhallinnon [verkkopalvelussa](#). Asbestipurkuyritys paketoi asbestijätteen muista jätteistä erilleen säkkeihin, merkitsee ne ja tekee tarvittavat asbestijätteen siirtoasiakirjat. Asbestijäte loppusijoitetaan turvallisesti jätekeskuksessa asbestille varatulle alueelle. Lisätietoja asbestin haitoista, kartoituksesta ja poistotyön vaatimuksista sekä tiedot yritysten asbestipurkutyöluvista ja työntekijöiden pätevyydestä löytyvät työsuojeluhallinnon [asbestisivustolta](#).

Jos kiinteistöllä on poistettava öljysäiliö, täytyy se tarkastaa ja puhdistaa ennen poistamista. Työ tilataan TUKESin hyväksymältä [säiliöhuoltoliikkeeltä](#). Tarkastaja tekee työstä pöytäkirjan, joka toimitetaan pelastusviranomaiselle öljysäiliön poistamisilmoituksen yhteydessä. Jos maaperän epäillään pilaantuneen öljyllä, on siitä ilmoitettava välittömästi kunnan ympäristönsuojeluun, josta saa ohjeet tarvittavista toimenpiteistä.

Haitta-aineet voivat pilata hyödyntämisen

Jätteiden kierrätys ja muu hyödyntäminen ei onnistu, jos vaaralliset aineet leviävät purkumateriaaleihin. Niitä sisältävät laitteet ja materiaalit täytyy poistaa ennen muuta purkua ja tarvittaessa keskeyttää muu purkutyö niiden poistamisen ajaksi.

Ennen purkutyön aloittamista poistetaan myös kaikki valaisimet ja sähkölaitteet. Tuottajayhteisöt järjestävät kotitalouksien sähkö- ja elektroniikkalaitteille maksuttoman vastaanoton ja käsittelyn, jossa laitteiden sisältämät haitta-aineet saadaan talteen ja materiaalit kierrätykseen. Kuntien jäteyhtiöiden ja -laitosten vastaanottoaikat toimivat myös tuottajayhteisöjen vastaanottoaikoina.

Painekyllästetyt ja kreosoottikyllästetyt puut sisältävät myös vaarallisia aineita, joten ne täytyy pitää erillään muusta puujätteestä ja toimittaa erikseen niiden vastaanottoaikoihin. Bitumikattohuopa, joka sisältää asbestia (valmistettu ennen vuotta 1994), kerätään myös erilleen ja käsitellään asbestijätteenä.

Taulukko 1. Rakennusmateriaaleissa esiintyviä haitta-aineita. Myös mikrobivaurioiset materiaalit lasketaan haitta-ainepitoisiksi materiaaleiksi.

| Vaarallinen aine | Esimerkkejä rakennusmateriaaleista ja kohteista, joissa saattaa esiintyä haitta-ainetta |
|----------------------------------|---|
| Asbesti | eristeet (palo-, lämpö- ja äänieristeet), putkien ja ilmastointikanavien eristeet, julkisivujen saumausrakennusmateriaalit, julkisivupinnoitteet, peltikattojen bitumipohjaiset maalit, kattojen bitumihuovat, bitumikattoliimat, kosteiden tilojen vedeneristysmateriaalit, asbestisementtilevyt (sisäverhouslevyt, kattolevyt), vinyylilaattojen liima, joustovinyylimatot, keraamisten laattojen kiinnityslaastit, rappauslaastit, akryylimassalattioiden jalkalastat, tiivistemateriaalit |
| PCB | maalit (vinyyli-, kloorikautsu- ja syklokautsumaalit, betonilattiamaalit, parvekelaattamaalit), saumausrakennusmassat (elementtisaumat), lämpölasit ja ikkunakitit, sähkölaitteiden kondensaattoriöljy, sähkökaapelit ja -muuntajat |
| PAH & kreosootti | terva-, kivihiiliterva ja bitumitervapohjaiset maalit, bitumi- ja kattopahvit, kosteuseristeet, höyrysulkumateriaalit, kapillaarikatkot, sähköjohtojen eristemateriaali, piiput (noki), kreosoottikyllästetty puu |
| Hiilivedyt, öljy | öljyvuodot esim. lattioille, poistettavat öljysäiliöt ja -putkistot |
| Haitalliset metallit | painekyllästetty puu (arseeni, kupari, kromi), elektroniikka, lamput (energiansäätölamput, loistelamput, elohopeahöyrylamput), vanhat maalit (lyijy, kadmium, sinkki ym.) |
| Bromatut palonesto-aineet | solukumieriste, EPS - rakennusten alapohjissa, XPS eristeet, elektroniikka, puukuitueristeet |
| Ftalaatit | vinyylipäällysteet (DEHP: 13-19 %), vinyylitapetit, kaapelit, liima, lakka, kattokalvot, eristyslasit |

Jos hankit purkupalvelun, varmista osaaminen

Työn tilaajalla on lopullinen vastuu purkamisen asianmukaisuudesta. Purkupalvelun hankinnassa kannattaa varmistaa, että urakoitsijalla on kokemusta hyvin toteutetuista purkutöistä ja purkujätteiden asianmukaisesta käsittelystä. Hyvät pohjatiedot purkukohteen käyttöhistoriasta ja rakennusmateriaaleista auttavat saamaan purkuruoralle kustannustehokkaita tarjouksia.

Tarjouspyyntöön ja urakkasopimukseen on syytä kirjata velvoite käyttää osaavia työntekijöitä ja tarvittavat luvat omaavia alihankkijoita (kuten asbestipurku), pitää kirjaa jätteistä ja niiden vastaanottopaikoista sekä ennen urakan päättämistä esittää raportti jätehuollosta ja toimittaa tilaajalle tositteet jätteiden siirtoasiakirjoista ja vastaanottopaikoista.

Muista uudelleenkäyttö ja kierrätys

Kaikki käyttökelpoiset laitteet, kalusteet ja materiaalit kannattaa poistaa purkukohteesta ennen varsinaisen purkutyön alkamista. Jos omissa toiminnoissa ei ole uudelleenkäyttökohteita, auttavat erilaiset markkinapaikat, ekotorit ja kierrätyskeskukset välittämään niitä uusille käyttäjille. Hyväkuntoiset rakenteet, kuten hirsirungot, parrut, lankut ja laudat kannattaa myös säästää omaan käyttöön tai myyntiin.

Käyttökelpoisia ja tuunattavia huonekaluja Minimosselle hyötykäyttöön voi viedä Sammonkadun hyötykäyttöasemalle.

Puhdasta puuta voidaan hyödyntää materiaalina puukuitulevyn valmistuksessa ja käyttää polttopuuna. Pintakäsitellyt puujätteet ja puupohjaiset levyt hyödynnetään energiana voimalaitoksissa. Paine- ja kreosoottikyllästettyä puuta ei saa olla muun puun joukossa.

Metallit ovat itsestään selviä kierrätettäviä materiaaleja. Myös betoniraudat ja pienet metalliosat erotellaan kierrätykseen. Puhdistettu metallinen öljysäiliö, putket sekä öljykattila kelpaavat myös metallin keräykseen. Säiliöitä ja muita suuria esineitä otetaan vastaan vain suuremmissa jätteiden vastaanottopaikoissa.

Kuivaa ja puhdasta kipsilevyjätettä voidaan käyttää uuden levyn valmistukseen, maali tai tapetti pinnassa ei haittaa. Purkukohteiden muovituotteet kerätään yleensä polttokelpoisen rakennusjätteen joukkoon, PVC kerätään erikseen. Puhdistettuja muovisia ja lasikuituisia öljysäiliöitä vastaanotetaan myös energiahyötykäyttöön toimitettavaksi.

Betoni- ja tiilimurskeilla, joissa ei ole mukana haitta-aineita, voidaan korvata luonnon kiviaineksia maarakentamisessa. Kunnan ympäristönsuojelutoimistosta voi tiedustella mahdollisuutta hyödyntää purkubetonia ja -tiiliä purkukiinteistöllä.

Jätteiden vastaanottopalvelut riippuvat toimijasta

Kotitalouden itse tekemät rakennus- ja purkutyöt eroavat urakoitsijalla teetetävästä työstä jätehuoltopalvelujen osalta. Jätehuollon vastuujako perustuu jätelainsäädännön määräyksiin.

Kun kotitalous rakentaa tai purkaa itse, kuuluvat rakennus- ja purkujätteet kunnan järjestämän jätehuollon piiriin. Jätteet viedään kunnan järjestämiin vastaanottoaikoihin, joita käytännössä hoitaa alueen kuntien yhteinen jäteyhtiö tai –laitos. Rakennusjätteiden vastaanottoaikat ovat miehitettyjä jäte- tai lajitteluasemia tai jätekeskuksia. Jätelavat vastaanotetaan yleensä jätekeskuksissa, joissa jätekuormat punnitaan.

Kun urakoitsija hoitaa rakennus- tai purkutyön ja järjestää lajiteltujen jätteiden kuljetukset, vie se jätteet yrityksille tarkoitettuihin, yksityisiin vastaanottoaikoihin. Urakoitsijat voivat käyttää kuntien jäteyhtiön palveluja vain siinä tapauksessa, että yksityisiä palvelua ei ole tarjolla.

Jätelainsäädännössä edellytetään, että rakennusjätteiden kulkua voidaan seurata. Jätekuormista tehdään siirtoasiakirja, josta ilmenee mitä jätettä kuljetetaan, mistä se on peräisin ja mihin se viedään. Kuljetusliikkeen velvollisuus on tehdä siirtoasiakirja ja antaa se jätteen vastaanottajalle silloin, kun rakennusjäte noudetaan kotitaloudesta. Kuljetusta tilattaessa on hyvä varmistaa kuljettajan valmius asiassa. Kuljetusliikkeillä on yleensä asiakirjapohjat käytössä ja mobiilisovellukset ovat myös lisääntymässä. Jäteyhtiöltä voi tarvittaessa tiedustella siirtokirjalomaketta käyttöönsä.

Silloin kun kotitalous kuljettaa rakennusjätteet itse, ei siirtoasiakirjaa tarvita.

Purkujätteiden lajitteluohjeet

Muista, että ensisijaisesti kannattaa käyttökelpoiset ja korjattavissa olevat tavarat, laitteet ja rakennusosat käyttää uudelleen itse tai myydä tai antaa muiden käyttöön. Verkossa toimivat kauppapaikat ja FB-ryhmät sekä alueen kierrätyskeskukset, ekotorit ja kirpputorit auttavat.

Seuraavalla aukeamalla olevat jätteiden lajitteluohjeet ovat yleisiä ohjeita. Hyödyntämistiedoista osa on jo vakiintuneita, mutta osa vasta muutamilla alueilla käytössä olevia. Erot johtuvat yleisimmin jättekertymien koosta ja välimatkasta jatkokäsittelypaikkaan. Jätelajien nimitykset saattavat myös vaihdella eri alueiden kesken.

Jos olet omatoimipurkaja, tarkista lajittelun yksityiskohdat sekä jätelajin vastaanottoaikat alueesi kuntien jätehuolto-yhtiöstä tai -laitoksesta. Jos teetät purkutyön, pyydä purkutarjoukseen selvitys ja kustannusarvio suunnitellusta jätehuollosta ja jätteiden vastaanottoaikoista.

Taulukko 2. Purkujätteiden lajitteluohjeita

| | Kierrätys materiaalina | Hyödyntäminen energiana | Kiviaineksen korvaaminen | Loppusijoitus |
|---|--|---|--|----------------------|
| Irtaimisto: Kaapistot, puiset ja metalliset huonekalut, lavuaarit, wc-istuimet, ammeet | Metalliromuun * metalliosat <i>*hyväkuntoiset huonekalut kierrätykseen Minimossenilla</i> | Puujätteeseen * puuosat ja puupohjaiset levyt | Kivipohjaiseen jätteeseen * saniteettiposliinit, käytetään murskattuna jätekeskuksen rakenteissa | |

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Sohvat, pehmustetut tuolit jne. | *kierrätyskelpoiset osat/materiaalit <i>*hyväkuntoiset huonekalut kierrätykseen Minimossenilla</i> | polttokelpoiset osat/materiaalit | | |
| Sähkölaitteet, kodinkoneet ja valaisimet, loistelamput ja energiansäästölamput | Sellaisenaan vastaanottoon , josta toimitetaan purettavaksi, materiaalit kierrätykseen ja energiaksi | | | |
| Asbestia sisältävät materiaalit - teetä kartoitus ammattilaisella ja purkutyö luvan omaavalla purkajalla | | | | Omana eränään *pakattuna ja merkittynä asbestin vastaanottoon, loppusijoitetaan asbestialueelle |
| Putket, säiliöt, katteet ja muut suuret osat | Metalliromuun * metalliosat ja - rakenteet * puhdistetut metalliset öljysäiliöt ja -putket * betoniraudat | Polttokelpoiseen rakennusjätteeseen * PE- ja PP-putket * muovialtaat * puhdistetut muovi- ja lasikuitusäiliöt (öljy) * ei PVC:tä, putkia jne. | Kivipohjaiseen jätteeseen * betoniputket ja -renkaat * tiili- ja betonikatteet | Omana eränään: PVC |
| Ikkunat, lasiovet | | Puujätteeseen *erotellut puitteet, karmit, puulistat | | Omana eränään |
| Puurakenteet, laudat, puupohjaiset levyt, parketit, laminaatit | | Puhtaan puun keräykseen * käsittelemätön puutavara Puujätteeseen * pintakäsitelty puu, puupohjaiset levyt, laminaatit jne. | | |
| | Kierrätys materiaalina | Hyödyntäminen energiana | Kiviaineksen korvaaminen | Loppusijoitus |
| Painekyllästetty ja kreosoottikyllästetty puu | | Omina erinään vastaanottoon , josta käsiteltäväksi ao. ympäristöluvut omaaviin voimalaitoksiin | | |
| Kipsilevyt | Omana eränään * kuivat kipsilevyt, joissa vain maalia tai tapettia pinnassa, käytetään uuden | | Omana eränään * kipsilevyt, joissa epäpuhtauksia, esim. laastia, laattoja | |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| | kipsilevyn valmistuksessa | | | |
| Kaakelit, laatat | | | Kivipohjaiseen jätteeseen | |
| Lattiamatot, muovi-, korkki-, kokolattiamatot | | Polttokelpoiseen rakennusjätteeseen | | |
| Bitumihuopakate - ennen vuotta 1994 valmistettu voi sisältää asbestia | Omana eräänään * kate, joka ei sisällä asbestia, käytetään asfaltin valmistukseen Asbestikartoitusraportti täytyy olla! | | | Omana eräänään asbestin vastaanottoon * <i>asbestia sisältävä kate</i> |
| Eristeet | | Polttokelpoiseen rakennusjätteeseen * kutterin- ja sahanpurueristeet * muovipohjaiset eristeet, EPS, XPS, PU | | Palamattomaan rakennusjätteeseen * mineraalivillat |
| Betoni, betoniharkot, tiilet | | | Kivipohjaiseen jätteeseen, käytetään murskattuna jätekeskuksen rakenteissa. Jos kiviainekselle on tarvetta purkukiinteistöllä, kysy kunnan ympäristönsuojelusta mahdollisuutta hyödyntää murskattuna purkukiinteistöllä | |