

**Vastaus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön 19.06.2023 dnro 1187/2023
- Valitus Heinolan lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä 10.05.2023 § 40 koskien
hulevesiputken sijoittamista kiinteistölle 111-401-1-127, Itäpirtintie 35**
luvaltk 23.08.2023 § 54
313/10.03.00.00/2023

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Käsittelyn alussa ympäristöpäällikkö ja teknisen toimen johtaja Keijo Houhala ilmoitti olevansa palvelussuhdejäävi asian käsittelyyn (Hallintolaki 28.1 § kohta 4) ja poistui § 54 ajaksi.</p>
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan todeta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiaan 1187/03.04.04.16/2023, että tehty valitus hulevesiputken sijoituksesta tulee hylätä ja lupa- ja valvontalautakunnan päätös 10.05.2023 § 40 pysyttää voimassa.</p> <p>Perustelut:</p> <p>Kiinteistön omistaja ei ole aikaisemmin huomauttanut olemassa olevan rummun tai hulevesiputken sijainnista tai kiinteistölle aiheuttavasta vettymis- tai muusta haittasta. Valittaja on omistanut kiinteistön vuodesta 2015 lähtien. Nykyinen hulevesijärjestelmä on siten ollut hänen tiedossaan jo kahdeksan (8) vuotta, joten hän on sen hiljaisesti hyväksynyt.</p> <p>Kun huomioidaan nykyisten rakennusten sijainnit, asemakaavan määräykset, etäisyysvaatimukset naapurin rajoihin, pihajärjestelyt sekä mahdollinen jatkorakentaminen, niin siitä ei aiheudu kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa.</p> <p>Hulevesien johtaminen muilla järjestelyillä esim. pumppaamon ja hulevesiverkoston rakentaminen tai hulevesien pumppaaminen jätevesijärjestelmään on kohtuuton vaatimus hakijaa kohtaan.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö luku 5 § 23.3
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, etunimi.sukunimi@heinola.fi , puh 044 7978572
Valmistelu	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 10.05.2023 § 40 hyväksyä Heinolan kaupungin vesilaitoksen hakemuksen hulevesiputken sijoittamisen kiinteistölle 111-401-1-127, Itäpirtintie 35 vaihtoehto A:n mukaisesti.</p> <p>Perusteluina hulevesiputken sijoittamisen päätökselle olivat, että rummun ja putkilinjan rakentamisen ajankohta ei ole tiedossa.</p>

Kiinteistön 111-401-1-127 omistajuus on vaihtunut vuonna 2015. Kiinteistön omistaja ei ole sinä aikana huomauttanut olemassa olevan rummun tai hulevesiputken sijainnista tai kiinteistölle aiheutuvasta vettymis- tai muusta haitasta.

Asemakaavallisesti tarkasteltuna nykyinen rumpu- ja hulevesiputki sijoittuvat pääosin siten, että ne eivät ole kaavan mukaisella rakennusalueella, joten maankäytöllisesti niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajalle. Putken tarkempaa linjausta on myös vielä mahdollista tarkastella yhdessä hakijan ja maanomistajan kanssa.

Hulevedet valuvat ylemmästä maastosta juuri kiinteistöjen 111-401-1-126 ja 111-401-1-127 kohdille. Kiinteistöjen edustat ovat alimmat kohdat johon hulevedet johtuvat, joten niiden johtaminen voi tapahtua nykyisellään tai rakentamalla pumppaamon, jonka kautta ne johdetaan toisia reittejä pitkin imeytykseen ja vesistöön. Vaatimus hulevesien pumpaamisesta on kohtuuton hakijaa kohtaan.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Lupa- ja valvontalautakunta ei ota kantaa korvauksen määrään ja ellei korvauksesta sovita, niin asia tulee ratkaista lunastuslain mukaisessa järjestyksessä (MRL 161 §).

Valituksessa on esitetty, että hulevesiputken sijoittaminen kiinteistölle vaikeuttaa asemakaavan toteutumista. Kiinteistön omistaja kokee, että rasitteen perustaminen aiheuttaa hänen kiinteistölleen kohtuutonta vettymishaittaa ja että kesänviettopaikan pihapiirin estettävyys ja viihtyvyys kärsivät. Valituksessa ei ole tarkemmin perusteltu edellä olevia haittoja. Valituksessa on myös esitetty, että tulee huomioida rakennusjärjestyksen 20 § mukainen määräys. Sen mukaan sade- ja sulamisvedet sekä salaojiin kertyvä vesi on imeytettävä omalla tontilla. Jos se ei ole mahdollista, ne on johdettava hulevesiverkostoon tai avo-ojajärjestelmään kaupungin niin salliessa. Hulevesien johtaminen on järjestettävä siten, että siitä ei aiheudu vettymishaittaa omalle tai naapurikiinteistölle tai yleiselle alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Kaupungin puolelta tulevat hulevedet valuvat avo-ojien kautta Itäpirtintie 35 kautta Itäpirtintie 37 puolelle.

Hulevedet valuvat isolta alueelta, Heinolan kaupungin puolelta, puistoalueelta ja osin tiealueelta juuri Itäpirtintie 37 kohdalle, josta ne on johdettu jo nyt Itäpirtien 35 ja 37 kautta Ruotsalaisen järveen.

Hulevesien johtamisen ongelma on noussut esille viimeisen parin vuoden aikana. Ongelma korostuu etenkin keväisin sulamivesien tai rankkasateiden aikaan. Hulevesiongelma ei siten ole ko. alueella jatkuva.

Hulevesien johtamisen ongelma on myös korostunut naapureiden kesken ja mm. Itäpirtintie 37 puolen rumpuputkea on tukittu ja olemassa olevaa poistoputkea ei ole pidetty avonaisena. Siten hulevedet ovat valuneet ja aiheuttaneet vettymishaittaa Itäpirtintie 37 puolella siten, että pihoja on jouduttu korjaamaan ja istutuksia uusimaan.

Rakennusvalvonta on muistuttanut Itäpirtintie 35 kiinteistön omistajaa, että olevat rumpu- / painanne- / putkilinjat tulee pitää auki niin kauan kuin asia on lopullisesti ratkaistu.

Asemakaavan mukainen rakennusalue, rakennusten nykyiset sijainnit sekä mahdollinen uuden päärakennuksen rakentamisen paikka (kaava edellyttää vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta) rakennuspaikan yläosaan, missä nykyinen päärakennus sijaitsee sekä rakennusten vähimmäisetäisyydet naapurin rajaon neljä (4) metriä, on hulevesiputki mahdollista sijoittaa olemassa olevien saunan ja talousrakennuksen väliin siten, että se ei vaikeuta alueen maankäyttöä. Hulevesiputki tulee myös osin sijoittumaan nykyisen saunalle menevän kulkutien kohdalle. Kiinteistön omistaja ei ole aikaisemmin huomauttanut olemassa olevan rummun ja putken sijoituksesta eikä vettymishaitasta, ennenkuin nyt sijoituslupa-asian käsittelyn aikana. Suunnittelun yhteydessä on putken tarkempaa linjausta sekä purkupaikkaa myös vielä mahdollista tarkastella yhdessä hakijan ja maanomistajan kanssa.

Hulevedet valuvat ylemmästä maastosta lähivirkistys- ja osittain katualueelta ja autopaikotusalueelta juuri kiinteistöjen 111-401-1-126 ja 111-401-1-127 kohdille. Hulevedet valuvat pääosin pinnoittamattomilta alueilta kiinteistöjen edustoille, jotka ovat alimmat maaston kohdat minne hulevedet valuvat. Siten hulevesien johtaminen voi tapahtua nykyisellään luontaista / painovoimasta reittiä pitkin tai rakentamalla pumppaamon, jonka kautta hulevedet johdetaan toisia reittejä pitkin vesistöön. Edellä mainitun vuoksi jouduttaisiin tekemään suuria investointeja, kuten pumppaamon, putkilinjan rakentamista sekä kaivuu- ja louhintatöitä eli osittaista alueen hulevesiverkoston rakentamista.

Vaihtoehtona on hulevesien pumppaaminen vieressä olevaan jätevesipumppaamoon ja siitä jätevesiverkoston, josta hulevedet johtuvat jäteveden puhdistamolle. Hulevesien johtaminen jätevesiverkoston ei suotavaa, koska sillä rasitetaan jätevesiverkostoa sekä jäteveden puhdistamoja. Edellä mainitut

vaatimukset hulevesien pumpaamisesta ovat kohtuuttomia hakijaa kohtaan.

Alueelle ei ole tehty erillistä hulevesienjohtamisjärjestelmän suunnitelmaa, vaan vedet on pyritty johtamaan avo-ojien kautta pois. Alueen asemakaava on vahvistunut 1988. Asemakaavassa ei ole otettu kantaa hulevesien käsittelyyn. Asemakaava määrittelee, että uudisrakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Tiedoksianto

hameenlinna.hao@oikeus.fi