

## Sade- ja hulevesien johtaminen kiinteistöllä 401-1-801, Tekeväntie 6b

luvaltk 13.11.2024 § 64

699/10.03.00.02/2024

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Käsittelyn alussa ympäristöpäällikkö ja teknisen toimen johtaja Keijo Houhala ilmoitti olevansa asiassa palvelussuhdejäävi (Hallintolaki 28.1 § kohta 4) ja poistui § 64 käsittelyn ajaksi.</p>
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä kiinteistön 111-401-1-801 vaatimuksen hulevesien johtamisesta naapurikiinteistön 111-401-1-1 hulevesijärjestelmään.</p> <p>Lupa- ja valvontalautakunta edellyttää, että hulevedet tulee käsitellä rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesti ja imeytyskaivon ylivuotoputki tulee johtaa kuntatekniikan lausunnon mukaiseen paikkaan.</p> <p>Lupa- ja valvontalautakunta edellyttää, että Heinolan kaupungin kuntatekniikka mahdollistaa huleveden liittymispisteen kohdan siten, että siihen voi liittyä sekä ylläpitää ja kunnostaa hulevesijärjestelmää siten, että hulevesien johtaminen on kiinteistön kohdalta ja siitä eteenpäin mahdollista Tekeväntien puolelta.</p> <p>Lupa- ja valvontalautakunta edellyttää, että kiinteistön omistan tulee huolehtia siitä, että hänellä on hulevesienjohtamisen suunnitteluun ja toteutukseen riittävän pätevät suunnittelijat ja työnjohtajat hoitamaan hulevesien johtamista kiinteistöltä kaupungin hulevesijärjestelmään.</p> <p>Perustelut:</p> <p>Asiaa on käsitelty jo kaksi kertaa lautakunnassa sekä käräjäoikeudessa, haettu rasitetoimitusta naapurikiinteistön hulevesijärjestelmään ja em. rasiteasia on ratkaistu maaoikeudessa. Asiaan ei ole tullut seilaisia uusia seikkoja, jotta asia pitäisi ratkaista toisin.</p> <p>Kiinteistön omistaja ei ole rakennusvalvonnan pyynnöistä huolimatta tehnyt pihan hulevesien johtamissuunnitelmaa, eikä siten myöskään ole selvittänyt mahdollisuutta imeyttää pihalla syntyviä hulevesiä omalla kiinteistöllään, kuten Heinolan kaupungin rakennusjärjestys 20 § edellyttää.</p> <p>Vesihuoltolain 12 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen tulee määrätä jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä.</p>

Liittämiskohtien sijainnin takia kiinteistön liittämisestä laitoksen verkostoon ei saa aiheutua kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia. Liittymiskohdan paikkaa on muutettu siten, että se on kiinteistön omistajalle suotuisampi ja edullisempi toteuttaa.

Mikäli hulevesien imeytys ei ole kiinteistöllä mahdollista, niin Heinolan kaupungin kunnallistekninen osasto on antanut kiinteistön omistajalle liittymiskohdan, johon hulevesien ylivuotoputki voidaan johtaa. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta MRL 103 e §.

Toimivalta	Hallintosäntö 23.3 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kiinteistön 401-1-801 omistaja lähetti uudelleen vaatimuksen lupa- ja valvontalautakunnalle kiinteistön 111-411-1-801, Tekeväntie 6b hulevesien käsittelystä.

#### **Vaatimuksessa on vaadittu ja todettu seuraavat asiat:**

Kun tilat 111-401-1-801 Katsastusasema ja 111-401-1-1 Tekevänpiha on kiinteistötoimituksissa perustettu, on kuivatusvesirasite jäänyt perustamatta. Kyse on nyt siis tapahtuneen virheen oikaisemisesta. Tilan 111-401-1-801 Katsastusaseman sade- ja hulevedet olivat valuneet nyt perustettavaksi vaaditun rasitteen alueen kautta vuosikymmeniä.

Kiinteistö 111-401-1-1 on vuodesta 2014 alkaen tukkinut paikalla olleen avo-ojan vaiheittain useilla erivaiheisilla putkituksilla. Tämä avo-ojan tukkiminen on yksiselitteisesti aiheuttanut tilan 111-401-1-801 Katsastusasema ongelmat sade- ja hulevesien poisjohtamiseksi.

Kanta-Hämeen käräjäoikeuden erillisenä osastona toimiva maaoikeus on 20.6.2024 antamassaan tuomiossa todennut sivulla 9 mm. seuraavasti: Nyt kysymyksessä olevan kuivatusvesirasitteen tärkeyden ja yleiseen etuun sopeutuvuuden arviointi on ongelmallista, koska tilan Katsastusasema rajakohtaa kunnan hulevesijärjestelmään ei ilmeisesti ole lainvoimaisesti ratkaistu, eikä rasitteen perustamisella voida sivuuttaa kaupungille hulevesien hallinnassa kuluva päätösvaltaa.

Vaadin täten, että Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta ratkaisee sade- ja hulevesien käsittelyn Tekeväntie 6b kiinteistöllä.

#### **Perustelut vaatimukselle:**

Hulevesien imeyttäminen omalla tontilla on mahdotonta. Tontin koko on noin 7000 m<sup>2</sup> ja tila 111- 401-1-801 on muutoinkin Tekeväntien valuma-aluetta, eli Tekeväntieltä valuu sade- ja hulevesiä kyseiselle kiinteistölle.

Tontista yli 50% on asfaltoitu, joten sade- ja hulevesien imeyttäminen ei omalla tontilla ole mitenkään mahdollista. Sade- ja

hulevedet ovat keväisin ja syksyisin seisseet 111-401-1-801 kiinteistöllä useista päivistä useisiin viikkoihin. Ongelma on jatkunut jo yli kymmenen vuotta.

Tontin muodosta ja korosta johtuen, sade- ja hulevedet kerääntyvät tontin pohjois- ja länsipuolelle sekä voivat vahingoittaa rakennusta, jos vesiä ei pystytä johtamaan rakennuksen ympäriltä

Sammonkadun suuntaan alamäkeen Kiinteistö Oy Siekkisen jo asentamaa putkistoa hyväksikäyttäen. Kiinteistön 111-401-1-801 maanpinnat eivät vietä tontilta pois päin. Kiinteistön 111-401-1-801 rakennuksen perustus on matala, mutta rakennusluvan mukainen. Pintavaluma on ollut aiemmin Sammonkadun suuntaan, eikä lammikoita ole syntynyt rakennuksen lähelle.

Kesällä 2014 kiinteistön 111-401-1-1 omistaja asennutti pitkän runkoputken, joka johti hänen kiinteistönsä sade- ja hulevedet Sammonkadun suuntaan alamäkeen. Tämä putkitus ei ollut yhtenäinen. Runkoputkien väliin jäi avo-ojaa, jonne kiinteistöni sade- ja hulevedet sekä lämpökontin salaojitusvedet oli rakennuslupahakemukseni mukaisesti tarkoitus johtaa.

Johtava rakennustarkastaja Juha Mara on määrännyt rakennuslupapäätöksessään 10.10.2023, että "Pintavesien poisjohtaminen tontilta hallitusti avo-ojaan" on poistettu hakemuksesta ja asia ratkaistaan myöhemmin. Täten vaadin, että Heinolan lupa- ja valvontalautakunta velvoittaisi johtavan rakennustarkastajan tekemään kiinteistöni sade- ja hulevesien poisjohtamisesta kiinteistöltäni päätöksen tai esittelemään asian Heinolan lupa- ja valvontalautakunnalle. Syksyllä 2023 kiinteistön 111-401-1-1 omistaja rakensi yhtenäisen runkoputken ja avo-oja poistui. Hän siis lisäsi avo-ojaan kappaleen uutta runkoputkea. Kiinteistön 111-401-1-1 omistaja poisti minulta tällä toimenpiteellä mahdollisuuden käyttää avo-ojaa sade- ja hulevesien sekä lämpökontin perustamisvesien poisjohtamiseksi. Vuonna 2024 kiinteistön 111-401-1-1 omistaja putkitti koeajoradan vieressä olevan avo-ojan koko matkalta pohjoisen suuntaan.

Olen valmis rakennuttamaan sade- ja hulevesikaivon, joka olisi 2,10 metriä syvä ja 0,6 metriä sisähalkaisijalta leveä ja se olisi pohjaton. Kyseinen sade- ja hulevesikaivo ei kuitenkaan ole riittävä imeyttämään näitä vesiä. Kaivon syvyydellä, halkaisijalla tai lukumäärällä ei ole merkitystä, koska sade- ja hulevesien kertymä on niin suuri, että ilman purkuputkea Sammonkadun suuntaan, muodostuu katsastusaseman pihalle suuri lammikko.

Katsastusaseman huoltomonttuun virtaa jatkuvasti vettä. Tämä on selkeä todiste siitä, että maaperä on yltäkyläisen märkä, eikä pelkästään sade- ja hulevesikaivon/-kaivojen rakentaminen riitä, vaan kaivosta on saatava rakentaa ylipurkuputki kiinteistön 111-401-1-1 asentamaan runkoputkeen.

Ympäristölautakunta on käsitellyt asiaa aikaisemmin 24.6.2016 § 48, jonka päätös ja sen perustelut olivat seuraavat;

*Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä kiinteistön 401-1-801/ Keijo Sankarin vaatimuksen saada johtaa kiinteistöllä 401-1-1 olevaan avo-ojaan.*

*Perustelut:*

*Kiinteistön omistaja ei ole tehnyt pihan hulevesien johtamissuunnitelmaa, eikä siten myöskään ole selvittänyt mahdollisuutta imeyttää pihalla syntyviä hulevesiä omalla kiinteistöllään, kuten Heinolan kaupungin rakennusjärjestys 20 § edellyttää.*

*Mikäli hulevesien imeytys ei ole kiinteistöllä mahdollista, niin Heinolan kaupungin kunnallistekninen osasto on antanut kiinteistön omistajalle liittymiskohdan, johon hulevedet voidaan johtaa.*

*Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta MRL 103 e §.*

*Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon MRL 103 f §.*

*Kiinteistö Siekkinen Oy oli luvannut kaivaa rajaojan tonttien lounaiskulmaan vuonna 2014, mutta Keijo Sankari ei ole kyseistä raja-ojaa hyväksynyt. Kyseiseen raja-ojaan ja siitä edelleen kaupungin avo-ojajärjestelmään olisi voitu johtaa osa kiinteistön 401-1-801 hulevesistä ja siten ongelmaa olisi voitu pienentää. Keijo Sankari ei siten ole omalla toiminnallaan myötävaikuttanut ongelman ratkaisuun.*

*Hulevesien määrään voidaan vaikuttaa myös mm. talvella syntyvien lumien varastointipaikkaa muutamalla siten, että niitä ei varastoida ongelmapaikassa.*

Myös Lupa- ja valvontalautakunta on aikaisemmin käsitellyt asiaa kokouksessaan 21.2.2018 § 14, jonka päätös ja sen perustelut olivat seuraavat;

*Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä Keijo Sankarin vaatimuksen kiinteistön 401-1-801 hulevesien johtamisesta kokonaisuudessaan perusteettomana.*

*Perustelut:*

*Asia on jo ratkaistu ympäristö- ja rakennuslautakunnassa 24.6.2016 § 48 sekä käräjäoikeudessa 22.12.2015 / päätös 17224. Asiassa ei ole esitetty sellaisia uusia asioita, jotta aikaisempia päätöksiä olisi syytä muuttaa. Hulevedet tulee ohjata Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesti.*

Kiinteistön 111-401-1-801 hulevesiasiaa on käsitelty kahdesti lautakunnassa sekä käräjäoikeudessa, haettu rasitetta huleveden johtamiselle naapurin hulevesijärjestelmään ja sitäkin asiaa on käsitelty maaoikeudessa. Kaikissa käsittelyprosesseissa asia on ratkaistu kiinteistön omistajan 111-401-801 eli hakijan vaatimusten vastaisesti.

Rakennusvalvonta pyysi Heinolan kaupungin kuntatekniikkaa selvittämään, että onko mahdollista muuttaa huleveden liittymispaikkaa kiinteistöllä siten, että kiinteistön omistajalle ei tule kohtuutonta liittymismatkaa liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään (avo-ojat) ja että imeytyskaivoista on mahdollista johtaa ylivuotoputki kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennusvalvontaan toimitettiin 5.11.2024 uusi johtopiirros, jossa uusi liittymispiste on kiinteistölle osoitettu. Uusi johtopiirros korvaa aikaisemman 28.1.2015 tehdyn johtopiirroksen.

Kuntatekniikka antoi uudesta liittymispisteestä lausunnon 5.11.2024. *Kuntatekniikka ilmoittaa lausuntonaan rakennusvalvonnalle, että kiinteistön (401-1:801, Tekeväntie 6b) omistajan on ohjattava hulevetensä johtopiirroksen 5.11.2024 (korvaa vanhan 28.1.2015 laaditun johtopiirroksen) mukaisesti.*

Rakennuksen pääpiirustuksiin ei ole merkitty rakennuksen korkoa virallisena korkeutana merenpinnasta. Ko. rakennusaikaan kyseinen menettelytapa oli normaali. Kun huomioidaan rakennuksen korko, sen pihan korot sekä viereisen tienpinnan korko on rakennus siten rakennettu liian alas ympäröiviin alueisiin nähden. LVI -pohjapiirustukseen on rakennuksen ympärille merkitty salaojat 110 mm, jotka on suunnitelman mukaan ohjattu Tekeväntien suuntaan.

Hulevesien johtamisen vaatimuksessa on kerrottu, että rakennuksen huoltomonttuun virtaa jatkuvasti vettä. Tämä on selkeä todiste siitä, että maaperä on yltäkyläisen märkä, eikä pelkästään sade- ja hulevesikaivon/-kaivojen rakentaminen riitä. Pääpiirustuksen, leikkaus A-A:n mukaan huoltomonttu on noin 1,8 metriä alempana kuin rakennuksen lattiapinta. Kun huomioidaan rakennuksen ympärillä olevien ojien korkeudet, niin salaojavesiä on mahdotonta johtaa niihin, eli ne johdetaan toisaalle, olettavasti kiinteistön öljynerostuskaivon kautta jätevesijärjestelmään.

Vaatimuksessa on vedottu rakennusvalvontaviranomaisen yleisen edunvalvontaan.

Kuntaliiton tulkinnan mukaan lähtökohtana rakennusvalvontaviranomaisen tehtäville on yleinen etu. Lain perustelujen mukaan sillä tarkoitetaan korostaa sitä, että rakentamisen kaikinpuolinen onnistuminen yksityiskohtia myöten ei voi olla julkisen vallan vastuupiiriin viime kädessä kuuluva kysymys. Rakentamisen määräykset kuvastavat kulloinkin vallalla olevaa käsitystä siitä, mitkä ovat turvallisuuden ja terveellisuuden vähimmäisvaatimukset, joita pitää noudattaa. Viranomaiselle kuuluu osaltaan huolehtia, että näitä vähimmäisvaatimuksia noudatetaan. Keskeistä on suunnitelmien laatu sekä rakennustyön toteutus ammattitaitoisesti ja suunnitelmien mukaisesti.

Rakennusvalvontaviranomaisen ydintehtäviä on huolehtia suunnittelijoiden ja rakennustyön johtotehtävissä toimivien kelpoisuuden toteutumisesta. Lain edellyttämässä tilanteissa viranomaisen tulee määrätä erityismenettelyä sekä muista laissa

säädetyistä toimenpiteistä, joilla varmistetaan turvallinen ja terveellinen rakentamiskohde.

Kiinteistön omistajalle on tarjottu mahdollisuus liittyä kaupungin hulevesiverkostoon siten, että hulevedet kiinteistöltä voidaan johtaa hallitusti. Kiinteistön omistajalla on vastuu huolehtia siitä, että hänellä hankeeseen riittävän pätevät suunnittelijat ja vastaavat työnjohtajat hoitamaan hulevesien johtamista kiinteistöltä kaupungin hulevesijärjestelmään.

Tiedoksianto

Virallinen ote  
Sähköposti

Kiinteistön 111-401-1-801 omistaja  
Heinolan kaupunki kuntatekniikka