

Rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisen lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle Heinolan lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä (10.12.2025 § 80) tehtyyn valitukseen, hulevesien johtaminen naapurin putkiojaan kiinteistöllä 111-401-1-80
ravaja 10.06.2026
1038/11.02.02/2025

Päätös

Esittelijä johtava rakennustarkastaja Mara, Juha

Päätösehdotus Rakennusvalvontajaosta päättää antaa lausuntoon Vaasan hallinto-oikeudelle valmistelutekstissä olevan lausunnon ja siihen liittyvät liiteasiakirjat Heinolan lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä (10.12.2025 § 80) tehtyyn valitukseen.

Toimivalta Hallintosäntö 23.4 §

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Juha Mara, p. 044 797 8572 ja kaavoitusarkkitehti Emma Peltonen, p. 044 797 5784, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 10.12.2025 § 80, ettei hakemusta hulevesien johtamiseen naapurin putkiojaan tutkita.

Päätöksen perusteluna on ollut se, että hakemus on ollut puutteellinen eikä sitä ole täydennetty asian ratkaisemisen kannalta merkittävien tietojen osalta, viranomaisen pyynnöistä huolimatta. Hakija on valittanut päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen 14.1.2026 ja Vaasan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valitukseen (diaarinumero 62/03.04.04.20/2026).

Vaasan hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontaviranomaista kertomaan alueen viemäröinnistä, hulevesijärjestelmästä, ja valittajan ja vastapuolen rakennuksien rakennusluvasta sekä antamaan arvion niiden vaikutuksesta hulevesiasiaan.

Taustaa:

Asiaa on käsitelty vuodesta 2016 lähtien, kolme kertaa lautakunnassa sekä käräjäoikeudessa, haettu rasitetoimitusta naapurikiinteistön hulevesijärjestelmään ja em. rasiteasia on ratkaistu maa- ja metsätalouden osastoissa.

Kiinteistön omistaja ei ole rakennusvalvonnan pyynnöistä tai lautakunnan päätöksistä huolimatta tehnyt pihan hulevesien johtamissuunnitelmaa, eikä siten myöskään ole selvittänyt mahdollisuutta imeyttää pihalla syntyviä hulevesiä omalla kiinteistöllään, kuten Heinolan kaupungin rakennusjärjestys 20 §

edellyttää (myös voimassa olevassa 11.5.2026 alkaen, § 19). Lupa- ja valvontalautakunta katsoi aikoinaan, että kiinteistön omistajalla ei ole haluja tai tahtoa asiaa edes ratkaista muutoin kuin hänen omalla esittämällään tavalla.

Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 13.11.2024 § 64, että Heinolan kaupungin kuntatekniikkan tulee mahdollistaa huleveden liittymispisteen kohta siten, että siihen voi liittyä sekä ylläpitää ja kunnostaa hulevesijärjestelmää siten, että hulevesien johtaminen on kiinteistön kohdalta ja siitä eteenpäin mahdollista Tekeväntien puolelta.

Lupa- ja valvontalautakunta edellytti, että kiinteistön omistajan tulee huolehtia siitä, että hänellä on hulevesien johtamisen suunnitteluun ja toteutukseen riittävän pätevät suunnittelijat ja työnjohtajat hoitamaan hulevesien johtamista kiinteistöltä kaupungin hulevesijärjestelmään.

Heinolan kaupunki on pyrkinyt edistämään ja auttamaan kiinteistön omistajaa pihan hulevesiongelmassa, vaikka kaupungilla ei ole velvollisuutta suunnitella yksityisen kiinteistön omistajan hulevesiasioita.

Kiinteistön omistaja ei ole huomionnut lainkaan lupa- ja valvontalautakunnan vaatimusta hulevesijärjestelmän suunnittelusta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL aikainen päätös) ja nykyisen Alueidenkäyttölain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Kyseessä on pitkäaikainen naapuruussuhderiita. Riitoja on jo selvitetty käräjäoikeudessa, hallinto-oikeudessa ja maa- ja metsäministeriön oikeudessa. Asiat on aina ratkaistu valituksen tekijän vaatimusten vastaisesti.

Alueen viemäröinti:

Alueelle on olemassa vain jätevesiviemäröinti. Erillistä hulevesiviemäriputkistoa alueella ei ole. Hulevedet johdetaan ojien ja rumpujen kautta alueelta pois. Karttakuvassa (liite 1) on esitetty miten kyseisen kiinteistön hulevedet on tarkoitus johtaa tontin kohdalta eteenpäin. Sinisellä viivalla on osoitettu olemassa oleva vesijohto, punaisella olemassa oleva jätevesiviemäröinti sekä vihreällä hulevesien vesijohtaminen.

Tämän järjestelmän ylläpitovastuu kuuluu kaupungille siltä osin kuin kyse on yleisestä alueesta.

Heinolan kaupungin vesilaitos on antanut kiinteistön omistajalle hulevesiviemäriin liittymispisteen sekä luvannut parantaa alueen hulevesiviemäröintiä (avo-ojien perkaus ja syvennys), jotta kiinteistön 111-401-1-801 hulevedet saadaan ohjattu eteenpäin, liitekartan 1 mukaisesti. Liittymispisteen on lupa- ja valvontalautakuntakin aikoinaan hyväksynyt. Mikäli rakennusvalvontajaosta joutuu asian uudelleen päättämään

Alueidenkäyttölain 103 g:n mukaisesti, niin jaosto esittää liittymispisteeksi jo hyväksytyt liittymiskohdan.

Heinolan kaupungin suunnittelija on piirtänyt kiinteistön omistajalle hulevesikaivosta mallin, jossa on myös esitetty hulevesikaivon ylivuotoputki, joka on tarkoitus johtaa Heinolan avo-oja järjestelmään (liite 2).

Hakijan vastuulla on ollut esittää sellaiset suunnitelmat ja selvitykset, joiden perusteella hulevesien hallinnan toteuttamiskelpoisuutta voidaan arvioida. Naapurikiinteistön omistajan asemaan taas liittyy se, ettei hänen toteuttamaansa järjestelmää voida ottaa toisen kiinteistön käyttöön ilman erillistä oikeusperustaa.

Asiassa on osoitettu vaihtoehtoinen toteuttamistapa kaupungin hulevesijärjestelmään liittymiseksi ilman, että hulevesiä johdettaisiin yksityiseen järjestelmään.

Hallin LVI-piirustuksen mukaan rakennuksen salaojavedet johdetaan Tekeväntien suuntaan, salaojan tarkastuskaivon kautta (liite 3) Rakennusvaiheessa salaojavesien johtaminen on ollut mahdollista samalle puolelle, mihin Heinolan kaupunki on osoittanut hulevesien purkupaikan.

Kiinteistön omistaja auraa piha-alueen lumet kasoille naapurikiinteistön sivustalle, jossa pihan vettäminen tapahtuu. Siten lumi lisää keväisin piha-alueen vesikuormitusta jonkin verran kyseisellä tontin osalla (Liite 4).

Rakennusvalvonta kävi kiinteistöllä 3.6.2026 toteamassa tilanteen 2.6.2026 sateen jälkeen (sademäärä 4,2 mm). Piha-alueella ei näkynyt vettymistä tai lätäköitymistä kyseisessä paikassa (liite 5).

Rakennusluvallinen tilanne:

Rakennuslupa valittajan kiinteistöllä olevalle rakennukselle on myönnetty 10.6.1982 (lupa 1982-68).

Rakennuksen lattiakorko on +89,83, kun viereinen Tekeväntienpinnan korot vaihtelevat +89,20 - 89,70 rakennuksen kohdalla. Rakennus on rakennettu Tekeväntiehen nähden hieman liian alas.

Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa (2023-333) myös lämpölaitokselle, jota ei kuitenkaan ole vielä alettu rakentaa.

Naapurikiinteistön 111-401-1-1 rajan vieressä oleva varastokatos on rakennettu vuonna 2006 (lupnumero 2006-237) sekä veneiden säilytysshalli vuonna 2015 (lupnumero 2014-185). Nämä rakennukset ovat valittajan kiinteistön vieressä. Rakennukset sijaitsevat naapurin rajasta asemakaavan ja rakennuksen järjestyksen mukaisesti, vähintään neljän (4) metrin päässä. Kyseisellä

rakennuksilla ei ole vaikutusta naapurikiinteistöön hulevesien johtamiseen.

Kiinteistön 111-401-1-1 omistaja on rakentanut ojan kiinteistöjen rajan kohdalla, omalle puolelleen, jonka hän on myöhemmin putkittanut, johon valittaja haluaa nyt johtaa oman pihansa hulevedet.

Kustannukset:

Valittaja on esittänyt, että kaupungin hulevesin johtaminen kaupungin osoittamaan paikkaan tulee maksamaan 100 000 €:a.

Heinolan kuntatekniikan arvion mukaan hulevesi ylivuotoputken imeytyskaivon rakentaminen maksaa noin 7 500-10 000 €:a. Rakentaminen maksaa siten huomattavasti vähemmän, mitä valittaja on esittänyt.

Kaavoituksellinen tilanne:

Alueella on voimassa asemakaava RK kk24 (vanha rakennuskaava), joka on vahvistunut vuonna 1981. Kaavassa tai sen laatimisen asiakirjoissa ei ole mainittu hulevesien käsittelystä. Kaava on sen verran vanha, että silloin näihin asioihin ei kiinnitetty huomiota. Liitteenä 6 kaava-asiakirjat.

Alue ei kuulu vesilaitoksen toiminta-alueeseen hulevesien osalta. Alueella ei myöskään ole hulevesille erillistä putkijärjestelmää vaan avo-oja järjestelmä, jonka ylläpitovastuu on kaupungilla.

Tiedoksianto

virallinen ote

vaasa.hao@oikeus.fi