

## Topinkujan alueen hulevesien johtamisongelman poistamiseksi annettava määräys

Lupajaos 31.01.2023 § 7  
18/10.03.01.00/2023

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

### Kiinteistöt ja omistajat, joita velvoite koskee:

430-401-0001-0058 ja 430-401-0001-0065

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0015 ja 430-401-0004-0017

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0019

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0020

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0022

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0023

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0024

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

430-401-0004-0025

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

### Kiinteistö ja omistaja, jonka alueelle oja osittain sijoittuu:

430-8-16-1

Omistaja: [REDACTED]  
Osoite: [REDACTED]

### **Asian taustaa**

Asia on tullut vireille osoitteessa [REDACTED] sijaitsevan kiinteistön omistajan esittäessä Loimaan kaupungille korvausvaatimuksen kiinteistölle aiheutuneista vahingoista. Koska korvausvaatimuksen perusteena on ollut se, että kiinteistön rajaoja, johon alueen kiinteistöt laskevat hulevesiä, perustusten kuivatusvesiä sekä jätevesiä, ei toimi asianmukaisesti ja aiheuttaa siten alueen kiinteistöille haittaa, asian käsittely on ojan väitetyn toimimattomuuden vuoksi siirretty elinympäristölautakunnan lupajaoston käsiteltäväksi. Lupajaosto toimii Loimaan kaupungin hallintosäännön 26

§:n mukaan mm. kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena sekä valvoo maankäyttö- ja rakennuslain hulevesiä koskevien erityisten säännösten noudattamista. Vahingonkorvausvaatimusia käsitellään erikseen eikä tällä päätöksellä oteta korvausvaatimukseen kantaa.

Alueella on suoritettu katselmus, johon alueen kiinteistöjen omistajat oli kutsuttu ja heille oli varattu tilaisuus antaa vastine asian johdosta. Katselmuksen yhteydessä tuli esiin, että kiinteistön omistajien mukaan alueen hulevedet on aikaisemmin johdettu pohjoisen suuntaan, mutta myöhemmin myös etelän suuntaan johtavaa ojaa on paranneltu, mutta se ei ole kuitenkaan johtanut hulevesiä pois alueelta asianmukaisesti. Varsinkin talviaikaan ojan jäätyessä on ilmennyt ongelmia. Katselmuspöytäkirja on kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina.

### **Loimaan kaupungin kanta**

Loimaan kaupungin tekninen johtaja on lausunnossaan ilmoittanut, että alue on asemakaavoittamatonta aluetta, kaupunki ei omista alueella maata eikä kaupunki ole päättänyt ottaa järjestettäväkseen alueen hulevesien hallintaa. Alueelle ole myöskään laadittu hulevesisuunnitelmaa. Kaupungin näkemyksen mukaan alueen maanomistajat ovat vastuussa hulevesien johtamisesta alueella. Lausunnossa todetaan lisäksi, että kaupungin toimesta on aikaisemmin tehty joitain toimenpiteitä ojan vetokyvyn parantamiseksi, mutta kaupunki katsoo, että kaupungilla ei ole ollut toimenpiteisiin lakiin tai sopimukseen perustuvaa velvollisuutta. Edelleen lausunnossa todetaan, että kaupunki voi myötävaikuttaa jatkossa asian sovinnolliseen ratkaisuun siten, että kustannukset eivät muodostu maanomistajille kohtuuttomiksi, mikäli asiasta ensi sovitaan maanomistajien kanssa.

### **Katselmuksen jälkeen suoritettut toimenpiteet**

Hallintolain 31 §:n 1. momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Alueen ojien korkeusasemat on kartoitettu sen selvittämiseksi mihin suuntaan hulevedet on järkevintä johtaa. Selvityksen perusteella alueen hulevedet on tarkoituksenmukaisinta johtaa ensin etelän suuntaan ja siitä edelleen Hirvikoskentien reunassa kulkevaa ojaa siihen saakka, jossa on tien alittava rumpu, jota kautta vedet ohjautuvat Loimijokeen. Päätöksen liitteenä on karttaliite, josta ojan sijainti ja korkeusasemat ilmenevät. Etelän suuntaa puoltaa se seikka, että ojan kokonaispituus on lyhyempi kuin pohjoisen suunta ja korkeuserot ovat melko pienet, joten ojan kunnostuksen kustannukset jäävät maanomistajille pienemmiksi.

### **Asiaan sovellettava lainsäädäntö**

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun säännöksiä

#### 103 a § Soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden (hulevesi) hallintaan.

Mitä tässä luvussa säädetään hulevesistä, koskee myös perustusten kuivatusvesiä.

#### 103 d § Valvonta

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin valvoo tämän luvun säännösten noudattamista.

Toimielimen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

#### 103 e § Hulevesien hallinta kiinteistöllä

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

#### 103 f § Kiinteistön hulevesien johtaminen

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.

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettua velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

#### 103 g § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta

Kunnan määräämä viranomainen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohtat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä.

#### 103 h § Kiinteistön hulevesijärjestelmä

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvien laitteistojen ja rakenteiden teknistä ja toiminnallisista vaatimuksista sekä kiinteistön hulevesijärjestelmän rakentamisesta.

#### 103 i § Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueella

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunta voi ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan muillakin alueilla.

Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

#### 103 k § Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä jäljempänä 164 §:n 2–4 momentissa säädetään.

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään jäljempänä 165 §:ssä ja ojituksesta vesilain 5 luvussa.

#### 103 m § Kunnan hulevesijärjestelmän toteuttaminen

Kunnan on huolehdittava, että kunnan hulevesijärjestelmä toteutetaan asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavasti, jos hulevesijärjestelmän toteuttamisesta kunnalle tai kiinteistön omistajalle tai haltijalle aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttomat.

#### Maanomistajien kuuleminen

Alueen kiinteistönomistajille on varattu tilaisuus antaa kirjallinen vastineensa tästä päätösehdotuksesta.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunnan lupajaosto päättää velvoittaa edellä mainittujen kiinteistöjen omistajat yhteisvastuullisesti ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin päätöksen liitteenä olevassa karttaliitteessä esitetyn ojan kunnostamiseksi siten, että kiinteistöiltä ojaan johdettavat hulevedet voivat kulkeutua esteettä eteenpäin. Toimenpiteet on suoritettava viimeistään neljän kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

Samalla myönnetään mainituille kiinteistöille oikeus sijoittaa kiinteistöjä palveleva oja osittain kiinteistön 430-8-16-1 alueelle.

#### Perustelut

Jaosto katsoo, että alueen maanomistajat ovat vastuussa ko. alueen hulevesien johtamisesta, koska alueella ei ole asemakaavaa eikä kaupunki ole ottanut vastatakseen alueen hulevesistä. Koska ojien selvitetty korkeusasemat aiheuttavat sen, ettei vesi johdu alueelta asianmukaisesti, maanomistajien on ryhdyttävä toimenpiteisiin ojien vetokyvyn parantamiseksi. Kustannusten ei voida katsoa muodostuvan myöskään maanomistajille kohtuuttomiksi ottaen huomioon, että kaupunki on lausunnossaan ilmoittanut osallistuvansa ongelman ratkaisuun, mikäli asiasta sovitaan maanomistajien kanssa.

#### Lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain edellä mainitut säännökset.

Päätös

Hyväksyttiin.