

Hulevesien johtaminen kiinteistöjen rajalla

Elinvval 15.05.2024 § 31
256/10.03.00.07/2024

Valmistelija Lisätietoja asiasta antaa rakennustarkastaja Risto Saarinen puh. 044 7255256 tai risto.saarinen@kuhmo.fi

ASIA

Kuhmon kaupungin rakennusvalvontaan on toimitettu selvityspyyntö 9.7.2023, koskien kiinteistöjen Pitkospolku ja Konstanpolku, välisellä rajalla hulevesien johtamista.

Kiinteistön Pitkospolku omistaja on ollut keskusteluissa kiinteistön Konstanpolku omistajan kanssa, koska kiinteistöltä tulevat sulamisvedet valuvat Pitkospolun varrella olevalle kiinteistölle ja esittänyt että kiinteistöjen rajalle kaivettaisiin oja yhdessä kustantaen, johon vastaus oli ollut kieltävä.

Asian johdosta rakennustarkastaja Risto Saarinen suoritti kiinteistöillä katselmuksen 13.10.2023, lisäksi katselmukseen osallistui Harri Piirainen Kuhmon kaupunki, sekä molempien kiinteistöjen omistajat.

Katselmustilaisuudessa käytiin läpi em. kiinteistöjen hulevesien johtaminen ja asiaa liittyvä lainsäädäntö. Kiinteistönhaltijoille annettiin mahdollisuus kirjallisen vastineen tekemiseen asian johdosta. Vastine on jätettävä viimeistään 31.10.2023 Kuhmon kaupungin elinvoimavaliokunnalle. Pitkospolun kiinteistön omistaja on toimittanut vastineen 17.10.2023.

Katselmuksessa todettiin, että Konstanpolun kiinteistön maanpinta on 0,5-1.0 m:ä ylempänä kuin naapurikiinteistön maanpinta. Varastorakennuksen sadevedet on ohjattu sadevesiviemäriä pitkin kiinteistöjen väliselle rajalle sekä talvella kasatut lumet sulaessaan valuvat myös kiinteistöjen väliselle rajalle. Katselmuksessa kävi ilmi, kiinteistöjen välisellä rajalla kulkee sähkökaapeli ja kiinteistöjen välisellä rajalla on ollut avo-oja, joka on täytetty umpeen Pitkospolun aikaisemman omistajan toimesta,

Katselmuksessa keskusteltiin, että kiinteistöjen väliselle rajalle on vaihtoehtona asennettava salaojaputki tai kaivettava avo-oja, josta Konstanpolun puoleiselta kiinteistöltä tulevat sade- ja sulamisvedet on ohjautuvat muualle. Pitkospolun kiinteistön omistaja on antanut luvan kaivuun hänen puolelensa, koska on epäselvyyttä missä sähkökaapelit kulkevat. Kuhmon kaupungin mittamies on käynyt paikalla vaakitsemassa rajalinjan korot, jonka mukaan vesien johtaminen tulisi viedä Korkeamäentien suuntaan.

Rakennustarkastajan esitys

Elinvoimavaliokunta päättää velvoittaa, että Konstanpolun kiinteistön omistajan lopettamaan hulevesien ohjaamisen naapurin puolelle sekä saattamaan kiinteistön hulevesijärjestelmän maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaiseen kuntoon ja ohjaamaan hulevedet omalle tontille imeytettäväksi tai asennettava salaojaputki, josta Konstanpolun puoleiselta kiinteistöltä tulevat

sade- ja sulamisvedet on ohjautuvat muualle. Toimenpide tulee olla tehty 30.6.2024 mennessä, mikäli toimenpidettä ei ole tehty määräaikaan mennessä, kaupunki voi kiinteistön omistajan kustannuksella suorittaa toimenpiteen. Ennen kaivutöihin ryhtymistä on varmistettava sähkökaapeleiden sijainti sähköyhtiön toimesta.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 103a §:n mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103f §:n mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103k §:n mukaan 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 (587/2011) 5 luvussa.

Esittelijä Tekninen johtaja Juntunen Jari

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää velvoittaa Konstanpolun kiinteistön omistajan lopettamaan hulevesien ohjaamisen naapurin puolelle sekä saattamaan kiinteistön hulevesijärjestelmän maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaiseen kuntoon ja ohjaamaan hulevedet omalle tontille imeytettäväksi tai asennettava salaojaputki, josta Konstanpolun puoleiselta kiinteistöltä tulevat sade- ja sulamisvedet on ohjautuvat muualle. Toimenpide tulee olla tehty 30.6.2024 mennessä, mikäli toimenpidettä ei ole tehty määräaikaan mennessä, kaupunki voi kiinteistön omistajan kustannuksella suorittaa toimenpiteen. Ennen kaivutöihin ryhtymistä on varmistettava sähkökaapeleiden sijainti sähköyhtiön toimesta.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 103a §:n mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103f §:n mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103k §:n mukaan 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 (587/2011) 5 luvussa.

Päätös Esittelijän muutettu päätösehdotus:

Elinvoimavaliokunta päättää velvoittaa Konstanpolun kiinteistön omistajan lopettamaan hulevesien ohjaamisen naapurin puolelle sekä saattamaan kiinteistön hulevesijärjestelmän maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaiseen kuntoon.

Kiinteistön omistaja velvoitetaan imeyttämään hulevedet omalle tontilleen tai johtamaan ne hallitusti olemassa olevaan ojaverkostoon.

Konstanpolun kiinteistön omistajan tulee vastata hulevesijärjestelmän toimivuudesta ja vuosittaisesta huoltamisesta. Toimenpide tulee olla tehty 30.6.2024 mennessä, mikäli toimenpidettä ei ole tehty määräaikaan mennessä, kaupunki voi kiinteistön omistajan kustannuksella suorittaa toimenpiteen.

Ennen kaivutöihin ryhtymistä kiinteistön omistajan on esitettävä suunnitelmat hulevesijärjestelmän kuntoon saattamiseksi ja varmistettava sähkökaapeleiden sijainti sähköyhtiön toimesta.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 103a §:n mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103f §:n mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103k §:n mukaan 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 (587/2011) 5 luvussa.

Elinvoimavaliokunta yksimielisesti hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen.

Merkitään, että asiantuntijana kuultiin rakennustarkastaja Risto Saarista.