

Veloitteen asettaminen koskien hulevesien johtamista naapurin tontille

Tekninen lautakunta 26.02.2026 § 19

Asian valmistelija(t): Rakennustarkastaja Risto Salonen p.0403580013

Kiinteistön URSUS 172-402-3-377 naapuri on 28.7.2025 esittänyt huolensa että hulevesien ohjautuminen kiinteistöltä aiheuttaa haittaa naapurin kiinteistön käytölle ja rakennuksille.

Teknisen lautakunnan suoritti maastokäynnin 18.12.2025 kyseisellä kiinteistöllä ja havaitsi, että kiinteistön rajalla rakennettu, hulevesiä ohjaava oja tulee osittain naapurin puolelle. Maastokäynnillä kiinteistön (PRIKILÄ 172-402-3-381) omistajien mukaan he eivät ole antaneet asiaan suostumusta.

Kiinteistön URSUS 172-402-3-377 omistajalle on toimitettu kirjallinen kuulemiskirje 30.1.2026 (liite), jossa on pyydetty antaa selvitys suunnitelluista toimenpiteistä lopettaa luvaton hulevesien johtaminen

Kiinteistön URSUS 172-402-3-377 omistaja on toimittanut 13.2.2026 päivätyin vastineen (liite) jossa todennut mm. seuraavaa;

Kiinteistöjen rajalla vedet valuvat luontaisesti kohti rantaa. Molempien kiinteistöjen puolelta on rajalle yhtä jyrkkä pudotus, jolloin myös naapurikiinteistön puolelta valuu samalla tavalla vesiä tähän rajan tuntumaan. Vesiä ei johdeta naapuriin, vaan tonttien laskiessa rantaan, päätyy vesi järveen. Lisäksi maa-aines (hiekkä) imee itseensä vettä hyvin. Sen vuoksi on mahdotonta, että vedet ohjautuisivat naapurikiinteistölle tai se aiheuttaisi haittaa kiinteistön käytölle tai rakennuksille. Korjausehdotuksena esitetään, että kiinteistöjä kuivattava oja sijaitsee rajalinjalla ja johtaa rantaan saakka. Molemmat kiinteistön omistajat voivat luiskata maanpinnan rajalle, jolloin oja syntyy luontaisesti rajalinjalle.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Risto Salonen

Päätösehdotus

Lautakunta päättää jatkotoimenpiteistä.

Jarmo Liukkonen esitti, että mikäli kiinteistön omistajat pääsevät yhteisymmärrykseen siitä, että hulevedet ohjataan yhteiseen rajajojaan niin hallintopakoon ei tarvitse ryhtyä.

Esitys ei saanut kannatusta.

Muutettu päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää velvoittaa kiinteistön 172-402-3-377 omistajaa nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla lopettamaan hulevesien ohjaamisen naapurin puolelle sekä saattamaan kiinteistön hulevesien ohjauksen säännösten mukaiseen kuntoon ja ohjaamaan hulevedet omalle tontille imeytettäväksi tai muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla 31.5.2026 mennessä.

Veloitteen tehosteeksi asetettava uhkasakko:

Kiinteistölle 172-402-3-377 asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 7000 € ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä veloitetta ei ole noudatettu, on 1000 €.

Uhkasakkolain 7 § mukaan velvoite ja uhka voidaan kohdistaa sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus puuttua tilanteeseen.

Uhkasakkolain 8 § mukaan suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Rakennusvalvontataksan 9 §:n mukainen valvontamaksu valvontatoimenpiteistä on neljäsataa (400) euroa.

Päätöksen perustelut:

Rakentamislain 138 § mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Jos kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Sekä alueidenkäyttölain (132/1999) 103 e § mukaan kiinteistön omistaja vastaa hulevesien hallinnasta omalla tontillaan.

Rakentamislain 147 § mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että puheenjohtaja Vesa Heino poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi ja puheenjohtaja toimi varapuheenjohtaja Jarmo Liukkonen (hallintolaki 28.1 § kohta 4).

Merkitään pöytäkirjaan, että rakennustarkastaja Risto Salonen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.53.

Tekninen lautakunta 29.04.2026 § 30

Asian valmistelija(t): Rakennustarkastaja Risto Salonen p. 0403580013

Kiinteistö Ursuksen (172-402-3-377) omistaja on tehnyt 15.3.2026 Tekniselle lautakunnalle osoitetun oikaisuvaatimuksen lautakunnan päätöksestä 26.2.2026 § 19 velvoitteen asettamisesta koskien hulevesien johtamisesta naapurin tontille.

Kiinteistön omistaja vaatii oikaisua Joutsan teknisen lautakunnan 26.2.2026 tekemään päätökseen.

Kiinteistön omistaja on esittänyt seuraavat vaatimukset:

- Vaadimme ensisijaisesti teknisen lautakunnan päätöstä oikaistavaksi siten, että uhkasakkovaatimuksesta luovutaan kokonaan. Vaadimme myös, ettei mitään erillisiä toimenpiteitä edellytetä hulevesien ohjaamiseksi eri tavoin kuin nykyisin.
- Toissijaisesti vaadimme teknisen lautakunnan päätöstä oikaistavaksi siten, että hulevesiratkaisun toteutusaikaa ja uhkasakon määräaikaa jatketaan 31.12.2027 saakka.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Risto Salonen

Päätösehdotus

Jarmo Liukkonen esitti, että määräaikaa jatketaan ja tehdään vielä kerran paikan päällä katselmus. Ehdotusta ei kannatettu.

Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja päättää pitää voimassa 26.2.2026 tekemänsä päätöksen kiinteistön 172 402 3 377 velvoittamisesta lopettamaan hulevesien ohjaamisen naapurin puolelle sekä saattamaan hulevesien hallinnan säännösten mukaiseen kuntoon 31.5.2026 mennessä, uhkasakon tehostamana.

Perustelut:

- Alueidenkäyttölain 103 e § ja Rakentamislain 138 § velvoittavat kiinteistön omistajan huolehtimaan hulevesistä omalla tontillaan siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurille.
- Lautakunnan 18.12.2025 suorittamalla maastokäynnillä on havaittu, että kiinteistön URSUS 172 402 3 377 rajalle rakennettu oja sijoittuu osittain naapurin kiinteistön puolelle ja ohjaa hulevesiä rajalinjan yli. Naapurikiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet, etteivät he ole antaneet suostumusta tällaiselle rakenteelle.
- Rakentamislain 147 §:n mukainen velvoite koskee lainvastaisen tilanteen oikaisemista, eikä sitä voida lykätä useilla vuosilla piharakentamisen keskeneräisyyden perusteella. Hulevesien hallinta on kiinteistön perusvelvoitteita, eikä sitä voida sitoa rakennusluvan voimassaoloaikaan.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia tietoja tai perusteita, jotka antaisivat aihetta muuttaa lautakunnan aiempaa päätöstä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jarmo Liukkonen jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Merkitään pöytäkirjaan, että puheenjohtaja Vesa Heino poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. (hallintolaki 28.1 § kohta 4) ja puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Jarmo Liukkonen.

Tekninen lautakunta 2.7.2026
32/10.03.00.07/2026

Asian valmistelija(t): Rakennustarkastaja Risto Salonen p.0403580013

Tekninen lautakunta on 26.2.2026 § 19 asettanut kiinteistön Ursus 172-402-3-377 omistajalle veloitteen lopettaa hulevesien johtaminen naapurin kiinteistölle sekä saattaa hulevesien hallinta säännösten mukaiseen kuntoon. Veloitteen tehosteeksi asetettiin juokseva uhkasakko.

Rakennustarkastaja on suorittanut katselmuksen kiinteistöllä Ursus 172-402-3-377 päivämäärällä 29.5.2026 jonka tarkoituksena oli todeta, onko lautakunnan 26.2.2026 § 19 mukainen velvoite hulevesien ohjaamisen lopettamisesta naapurin puolelle saatettu määräysten mukaiseen kuntoon.

Tarkastuksella todettiin seuraavaa:

- Kiinteistön Ursus 172-402-3-377 hulevesien ohjaus on muutettu siten, että vedet imeytetään kiinteistön omalle alueelle tai johdetaan muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Hulevedet ohjataan kiinteistölle tehdyn painanteen kautta, mikä estää valumat naapurin puolelle.
- Toimenpiteet vastaavat lautakunnan päätöksessä asetettua veloitetta ja täyttävät rakentamislain 138 §:n sekä alueidenkäyttölain 103 e §:n vaatimukset.

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa toteutettujen toimenpiteiden osalta.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Risto Salonen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta toteaa, että kiinteistön URSUS 172-402-3-377 omistaja on täyttänyt lautakunnan 26.2.2026 § 19 mukaisen veloitteen määräajassa.

Koska velvoite on täytetty ennen uhkasakon tuomitsemista maksuun lautakunta päättää, että asetettu juokseva uhkasakko raukeaa kun pääveloitetta on noudatettu (uhkasakkolaki 10§).

Päätös