

Otsikko: Asemakaava-alueella kiinteistöjen välissä olevan yhteisen ojan sijainti ja kunnossapito

HAKEMUS

Vireillepanija

[REDACTED]
84100 YLIVIESKA

Kiinteistö

977-406-11-114
[REDACTED] omistama kiinteistö 977-406-11-114 sijaitsee Ylivieskan kaupungin asemakaava-alueella, [REDACTED] kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED]

Kaavoitus ja muut kiinteistöt

Alueella on voimassa Ylivieskan kaupunginvaltuuston 4.2.2019 § 3 hyväksymä asemakaava, jossa em. kiinteistö on [REDACTED] kaupunginosan (8.) asuinpientalojen (AO) korttelin [REDACTED].

Tontti rajautuu lännessä Katajajoa myötäilevään puistoon (VP), pohjoisessa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteliin (YK) sekä idässä saman AP-korttelin muihin tontteihin. Tontille on kulku [REDACTED] kautta, tontin ollessa ns. kirvesvarsitontti.

[REDACTED] kiinteistö rajautuu idässä kiinteistöön 977-406-11-83 ([REDACTED]) ja 977-406-11-84 ([REDACTED]) joista ensinmainitun omistavat [REDACTED] ja jälkimmäin [REDACTED]



Kuva 1. Alueella on voimassa Ylivieskan kaupunginvaltuuston 4.2.2019 hyväksymä asemakaava, missä asian vireillepanneen kiinteistö sijaitsee korttelin [REDACTED], rajautuen [REDACTED] sijaitsevaan puistoon (VP).

Asia

[REDACTED] rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaisessa vireillepanemassa asiassa on kyse ojasta, joka sijaitsee kiinteistöjen 977-406-11-114 sekä 977-406-11-83 [REDACTED] ja 977-406-11-84 [REDACTED] välissä.

erään rakennushankkeen yhteydessä on tullut esille em. ojan sijainti, mahdollinen putkittaminen sekä ojan kunnossapito.

asiaa koskeva kirjelmä 20.7.2021.

ovat osoittaneet ympäristönsuojeluviranomaiselle kirjeen, joka kuuluu seuraavasti:

"Oja kulkee kokonaisuudessaan puolella. Nykyisellään oja mutkittelee neljään suuntaan eikä vedä kunnolla. halusivat putkittaa ojan ensin poistamalla ojan pohjalta 10-20 cm mutakerroksen ja laittamalla salaojan ja sadevesiputken. Täyttö salaojasepelillä ja painauma keskelle rajaa. Myös kanssa asiasta olomme suullisesti sopineet. Hanke oli jo käynnissä, kun ilmoitti, etteä ei annakaan kaivinkoneen tulla tontilleen.

Työn suorittamien kunnolla olisi edellyttänyt, että kaivinkoneem toinen tela kulkee puolella. Jouduimme palauttamaan putket kauppaan. Mullat, murskeet, kaivinkone ja muut kalustokustannukset jäivät meidän ja vahingoksi ainut motiivi asiassa lienee kiusanteko, koska kuivatussyvyyden lisääminen olisi hyödyttänyt häntäkin. on nyt vetänyt ojaan lupaa kysymättä kolme putkea. Yksi liiterin alta ja kaksi tulevan varastonsa pohjasta. En ole mitannut, mutta ainakin yksi, ellei kaikki ulottuvat tonttimme puolelle.

rakennuksen valmistuttua ojan kunnostaminen muuttuu entistä haasteellisemmaksi. Koska estää ojan kunnostamisen kaikin keinoin, toivoisin, että kun hän nykytilanteessa hyödyntää ojaa yhtä paljon kuin mekin, niin hän korjaisi ojan kulkemaan keskellä rajaa omalla kustannuksellaan. Tämä olisi 1-2 tunnin työ kaivinkoneella. Tällä hetkellä ojan kunnossapito, lähinnä trimmeröinti ja haravointi, on täysin meidän vastuulla.

Kun oja olisi keskellä rajaa, niin kumpikin voisi niittää omaa puoltansa, eikä tarvitsisi riidellä kustannuksista viikoittain. Molempien putket pysyisivät oman tontin puolella.

Toivoisin, että tämä asia otettaisiin huomioon rakennuslupaa käsiteltäessä, koska olisi varmasti kaikkien etu, että asia saataisiin ratkaistua ja oja olisi kunnossa ennen kuin rajalla on enemmää rakennuksia hankaloittamassa."

kirjeeseen liitetty, tilannetta kuvaava karttapiirros on esitetty kuvassa 2.

Kuva poistettu henkilötietojen takia.

Kuva 2. kirjeeseen on liitetty kartta, jossa esitetään kiinteistöjen sijainti sekä raja-alueella oleva oja.

Kuuleminen

kirjeestä on pyydetty vastinetta kiinteistön 977-406-11-84 omistajilta,

Heidän vastineessaan 17.3.2022 todetaan seuraavaa:

"Kirjelmässään, jonka kaupungille lähettänyt, hän ei mainitse, että kyseinen rajaoja on v. 2020 heinäkuussa yhteisesti sopien vanhaa ojan pohjaa noudattaen toimesta jo kunnostettu/kaivettu.

Ainut pieni miinus jäi kaupungin ja väliseen rajojaan, josta mainitsin sitä pitäisi hieman syventää n. 10-15cm. Sovittiin että hän siitä asianosaisena ilmoittaa hän sen kyllä olisi käynyt takuuseen syventävän. Hän ei ole siitä informoinut.

Oja ei ole [REDACTED] puolella "kokonaisuudessaan" kuten hän on kirjelmässään maininnut. Sen voi tarkistaa Mittamiehen laittamista rajapyykeistä. Oja kaivettiin kokonaan [REDACTED] ja [REDACTED] puolelta, hänen puolelleen ei saanut edes osaa hänelle kuuluvista ojamaista laittaa.

[REDACTED] ja [REDACTED] välisen rajaojan maat [REDACTED] lastasi minun traktorin kärryyni, jonka minä jouduin kokonaisuudessaan maksamaan. Ja sitten nämä salaoja putket ne on asentanut maan rakennuksen ammattilaiset, [REDACTED] [REDACTED]. En usko niiden olevan millään muotoa väärässä paikassa. Ehdotin jo 2020 keväällä [REDACTED], että kaivetaan tuo oja ennen kuin hän kaivattaa liiterin pohjansa kun kaivuu kone oli paikalla, jostain syystä se ei hänelle sopinut silloin. Mutta 2m rajasta piti kuitenkin saada liiteri tehtyä mihin myös luvan annoin. Keväällä 2021 hän ehdotti, että tähän salaojaprojektiinsa sorat ja maat ajettaisiin minun tontille eli juuri tuohon minun autokatoksen pohjilleni. En tietenkään siihen suostunut. Toinen mistä hän suuttui oli se, kun hän sopi kaupungin kanssa että tämä [REDACTED] ei jatkukaan hänen autotallillensa niin kuin se on ollut, koska osa hänen kasvimaastaan jää tuon tien alle. Aikanaan kun tämä tie valmistuu [REDACTED] loppuukin meidän tontin rajalle ja hänen jäisi pihatieksi. Hän ehdotti, että minä alkaisin hoitamaan tuota hänen pihatietään lähinnä käsitin, että kyse olisi ollut lumen aurauksesta traktorilla, annoin ymmärtää että se tuskin tulisi onnistumaan.

Ps. [REDACTED] saa olla yhteydessä, jos tulee kysymyksiä tuohon rajojaan liittyen."

[REDACTED] vastineeseen on liitetty valokuvia, joilla hän on halunnut osoittaa alueella tapahtunutta lumen varastointia.

[REDACTED] **vastaselitys 31.3.2022**
[REDACTED] on varattu mahdollisuus vastata [REDACTED] kirjelmään. [REDACTED] toimittamassa vastineessa on annettu rakennus- ja ympäristölautakunnalle tiedoksi ohjeismateriaalina.



Kuva 4. [REDACTED] vastaselitykseen liittänyt kuva kiinteistöjen rajalta. (Kuva on [REDACTED] rajalta pääosin)

Toinen kuuleminen oja-asiassa

Ympäristöpäällikkö lähetti kuulemiskirjeen 17.9.2024 [REDACTED] sekä [REDACTED] ja [REDACTED] ojitus-asiasta.

[REDACTED] vastasi sähköpostilla 21.9.2024:

"Suhtaudumme myönteisesti että rajaoja pysyy nykyisessä muodossaan avoimena rajajana. Liitteenä kuvat, hoitamaton puoli on [REDACTED]!"

Kuvia oli liitteenä kolme.



Kuva 5: [REDACTED] kuva ojasta kiinteistöjen välillä. Kuvassa vasemalla [REDACTED] kiinteistö ja oikealla [REDACTED] kiinteistö.

[REDACTED] vastasi sähköpostilla 4.10.2024:

"Meidän [REDACTED] kiinteistö on Myytävänä ja täten oja asia ei oikeen kuulu enään minulle ja ainakaan niin kauan ku meidän kiinteistö on myynnissä niin ei tontille ja edes rajalle suotaisi mitään mikä vaikuttaisi myyntiin. Joten ei ainakaan niin kauan ku myymme taloa ole aikomusta osallistua väliojan tekoon tai kustannuksiin. "

Tarkastukset

Kiinteistöillä vallitsevaant tilanteeseen on tutustunut ympäristöpäällikkö [REDACTED] 7.9.2023. Tällöin on on todettu asetettujan rajamerkkien perusteella, että sanottu oja on ainakin osin kiinteistön 977-406-11-114 puolella.

Ympäristöpäällikkö Heikki Estola teki tarkastuksen kiinteistölle 16.10.2024. Tarkastuksella kuultiin [REDACTED] ja [REDACTED]. Tarkastuskertomus on annettu rakennus- ja ympäristölautakunnalle tiedoksi liitteenä. Tarkastuskertomukseen on lisätty [REDACTED] 17.10.2024 tekemä lisäselvitys.



Kuva 5. Tilanne kiinteistöjen rajalla [redacted] kiinteistölle tehdyllä kartoituskäynnillä 7.9.2023.

Asiaan liittyvä lainsäädäntö ja soveltamisohjeet

Veden johtamiseen asemakaava-alueella sovelletaan sekä maankäyttö- ja rakennuslakia että vesilakia. Hulevesien, eli rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden hallintaan, johon kuuluu myös johtaminen, sovelletaan MRL 13a lukua. Perustusten kuivatusvesiä koskevat samat säädökset.

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Tämä käsittää kaikki tähän tarkoitettuihin toimenpiteisiin, erityisesti kiinteistön hulevesijärjestelmien rakentamisen ja kunnossapidon. (MRL 103 a §; MRL 103 b.1,1 §; MRL 103 e §; MRL 103 i §; HE 218 / 2013 vp, s.58).

Ojituksen määritelmän piiriin kuuluvien vesien johtamiseen sovelletaan asemakaava-alueellakin vesilain ojituslainsäädäntöä. Kiinteistön käyttöä haittaavan veden poistamisesta ojittamalla ja tähän liittyvistä menettelyistä säädetään vesilaissa (HE 218 / 2013 vp, s.59). Vesilain ojitusluvun muita säännöksiä esimerkiksi hyödyn jakautumisesta, ojan kunnossapitovastuista ja erimielisyyksien ratkaisemisesta sovelletaan asemakaava-alueillakin. (HE 277 / 2009 vp, s.200; Ympäristöministeriö 2012, s. 50). Esimerkiksi ojittamista asemakaava-alueella rajoittaa VL5:10.1 kielto ilman omistajan suostumusta sijoittaa avonaista ojaa, ellei se ole kiinteistön rajalla, toisen erityiseen käyttöön otetulle alueelle, mikä taas pitää sisällään muun muassa tontin. Lisäksi päätökseen on sovellettu mitä säädetään ojittamisesta Vesilain 5 luvun 5§, 8 § ja 11 §:ssä.

Kustannukset

Asiassa perittävistä kustannuksista ympäristöpäällikkö esittää, ettei niitä peritä.

RATKAISU

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. Asiassa on kyse asemakaava-alueella olevien, kolmen kiinteistön vesien johtamisesta kiinteistöjen alueella, ennen niiden päätymistä hulevesien johtamiseen tarkoitettuun ojaan. Asiakirja-aineiston perusteella ojaa on pidettävä kiinteistöjen 977-406-11- [REDACTED] sekä 977-406-11-83 [REDACTED] ja 977-406-11-84 [REDACTED] yhteisenä. Ojaa on aiemmin mm. kunnostettu yhdessä etsien kaikille sopivaa ratkaisua vastaten yhdessä kustannuksista. Erimielisyyttä aiheuttava osuus ojasta sijaitsee kahden kiinteistön 977-406-11-114 [REDACTED] 977-406-11-84 [REDACTED] välillä. Täten kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella on toimivalta asiassa.
2. Kiinteistöjen välissä sijaitsevan kuivatusojan sijaintia ei tarvitse siirtää rajalle.

Kiinteistöjen 977-406-11-114 [REDACTED] sekä 977-406-11-83 [REDACTED] ja 977-406-11-84 [REDACTED] välissä oleva vanha oja, on muodostunut nykyiseen sijaintiin vallitsevien olosuhteiden mukaisesti vuosikymmeniä sitten. Kiinteistöjen kuivatusojan sijainti on siis ratkaistu edellisten kiinteistöjen omistajien taholta. Ojaa pidetään siis sopimuksen perusteella toisen maalle tehtynä. Silloin ojaa, vaikka sen tekemiseen ei ole tarvittu viranomaisenratkaisua, ei saa muuttaa tai tukkia, kun se toimii muiden kiinteistöjen kuivatusveden välittäjänä.
3. Kiinteistöjen kuivatusojaa tulee pitää kunnossa yhteisvastuullisesti. Kiinteistöjen omistajat sopivat miten rajaojan jatkuva kunnossapito hoidetaan ja ojan kunnostuksesta syntyvät kulut jaetaan kiinteistöjen välillä.

PERUSTELUT

Asian ratkaisemisessa on otettu huomioon sekä se, mitä ojituksesta on säädetty vesilaisissa, että maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n säädökset, kuin myös saman lain 13a luvun määräykset.

Vesilain 5 luvun 5 §:n mukaisesti kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee ojitusta koskevan erimielisyyden, joka ei edellytä 3 §:n nojalla lupaa tai jota ei käsitellä 4 §:n mukaan ojitustoimituksessa, ja joka aiheutuu:

- 1) ojan tekemisestä toisen maalle tai toisen yksityisen tien poikki;
- 2) ojan suunnan muuttamisesta;
- 3) veden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan tai puroon; tai
- 4) muusta vastaavasta syystä.

Erimielisyyttä koskevan asian käsittelyyn sovelletaan soveltuvin osin, mitä 11 luvussa säädetään hakemusmenettelystä.

Vesilain 5.luvun 1 §:n säännöksiä sovelletaan ojitukseen sekä ojan käyttämiseen ja kunnossapitoon. Ojituksella tarkoitetaan maan kuivattamiseksi taikka muunlaisen alueen käyttöä haittaavan veden poistamiseksi toteutettavaa:

- 1) ojan tekemistä;

2) ojan, noron tai puron suurentamista tai oikaisemista; sekä

3) sellaista noron tai puron perkaamista, johon ei sovelleta 6 luvun säännöksiä.

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan myös jäteveden johtamiseen siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Vesilain 5. luvun 10.1 §:ssä kielletään sijoittamasta avoinaista ojaa, ilman kiinteistön omistajan suostumusta, ellei oja ole kiinteistöjen rajalla, toisen kiinteistön erityiseen käyttöön otetulle alueelle. Tällä tarkoitetaan myös tonttia. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että kyseessä olevan vanhan ojan sijainti on ratkaistu edellisten kiinteistön omistajien taholta vuosikymmeniä sitten. Näin kiinteistön välisellä ojalla on Vesilain 5 luvun 11 §:n ojitusta koskeva pysyvyys. "Asianosaisten väliseen kirjalliseen sopimukseen tai 9 §:n mukaiseen päätökseen perustuva oikeus ojan tekemiseen toisen maalle ja veden johtamiseen toisen ojaan on voimassa kiinteistöjen omistussuhteiden myöhemmistä muutoksista riippumatta.

Jos ennestään yhden kiinteistön alueella oleva oja tulee kiinteistöjaotuksen muuttumisen vuoksi kulkemaan useamman kiinteistön alueella eikä toisin ole sovittu tai määrätty, ojaa pidetään sopimuksen perusteella toisen maalle tehtynä. Tällaiseen ojaan sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään.

Ojitusta koskevassa uudessa päätöksessä voidaan tehdä tämän luvun säännöksiin perustuvia muutoksia aikaisempiin päätöksiin tai muutoin ojitusta koskeviin oikeussuhteisiin."

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, ettei ojan sijaintiin ole tarvetta tehdä [REDACTED] hakemuksen mukaista muutosta siirtää oja rajalle.

Päätöksessä on otettu huomioon selvitykset siitä, että kiinteistöjen välinen oja on kunnostettu muutama vuosi sitten yhteisymmärryksessä ja yhteiskustannuksella. Eikä ole syytä epäillä, ettei nykyinen oja toimi kiinteistöjen kuivatuksen vaatimuksen mukaisesti. Hakemuksen mukainen kiista ojasta liittyy ojan kunnossa pitämiseen, josta voidaan sopia kiinteistöjen omistajien kesken. Rakennus- ja ympäristölautakunnan näkemys on, ettei ojan siirtäminen keskelle rajaa ratkaise ojan kunnossapitoon liittyvää asiaa, koska ojan siirtoa voidaan pitää vähäisenä, paikoittain noin 0,5 – 1,0 metrin siirtymisenä kiinteistöillä.

Hakemuksen mukaista ojaa on hyödynnetty kiinteistöomistajien rakennusten maaperän kuivatukseseen. [REDACTED] tulee kuivatusojaan kaksi putkea ja [REDACTED] kolme putkea. [REDACTED] salaojaputket tulevat saunarakennuksen pohjankuivatuksesta ja autokatoksen sade- ja salojavesistä. [REDACTED] rakennukset ovat varastorakennuksia(liiteri). Syntyvää vesimäärää ei voida pitää erityisen suurena, kun otetaan huomioon rakennusten koot. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, ettei [REDACTED] johtamavat vedet kuivatusojaan aiheuta kohtuuton haittaa [REDACTED] kiinteistölle, kun otetaan huomioon, että oja on kiinteistön välille aikaan sijoitettu kuivatusta varten ja kunnostettu yhteisymmärryksessä lähiaikoina.

Vesilain 5 luvun 8 §:n mukaisesti hyödynsaajan tai hyödynsaajien on pidettävä oja kunnossa siten kuin 7 §:ssä säädetään. Kun ojituksesta johtuvien asioiden hoitamista varten on perustettu ojitusyhteisö, yhteisön on huolehdittava ojan kunnossapidosta.

Jos ojan kokonaisuutena tarkasteltuna voidaan katsoa muuttuneen luonnontilaisen kaltaiseksi uomaksi, sovelletaan sen kunnossapitoon ja käyttöön 1 momentin estämättä, mitä tässä luvussa säädetään ojituksesta.

Kuivatus- tai jätevettä johtavan putken kohdalla olevaa maata ei saa käyttää siten, että putki saattaa vahingoittua tai sen kunnossapito kohtuuttomasti vaikeutua.

Päätös esityksen on laatinut ympäristöpäällikkö Heikki Estola
puh: 044 4294 227

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Valitusosoitus ja ohjeet on päätöksen liitteenä.