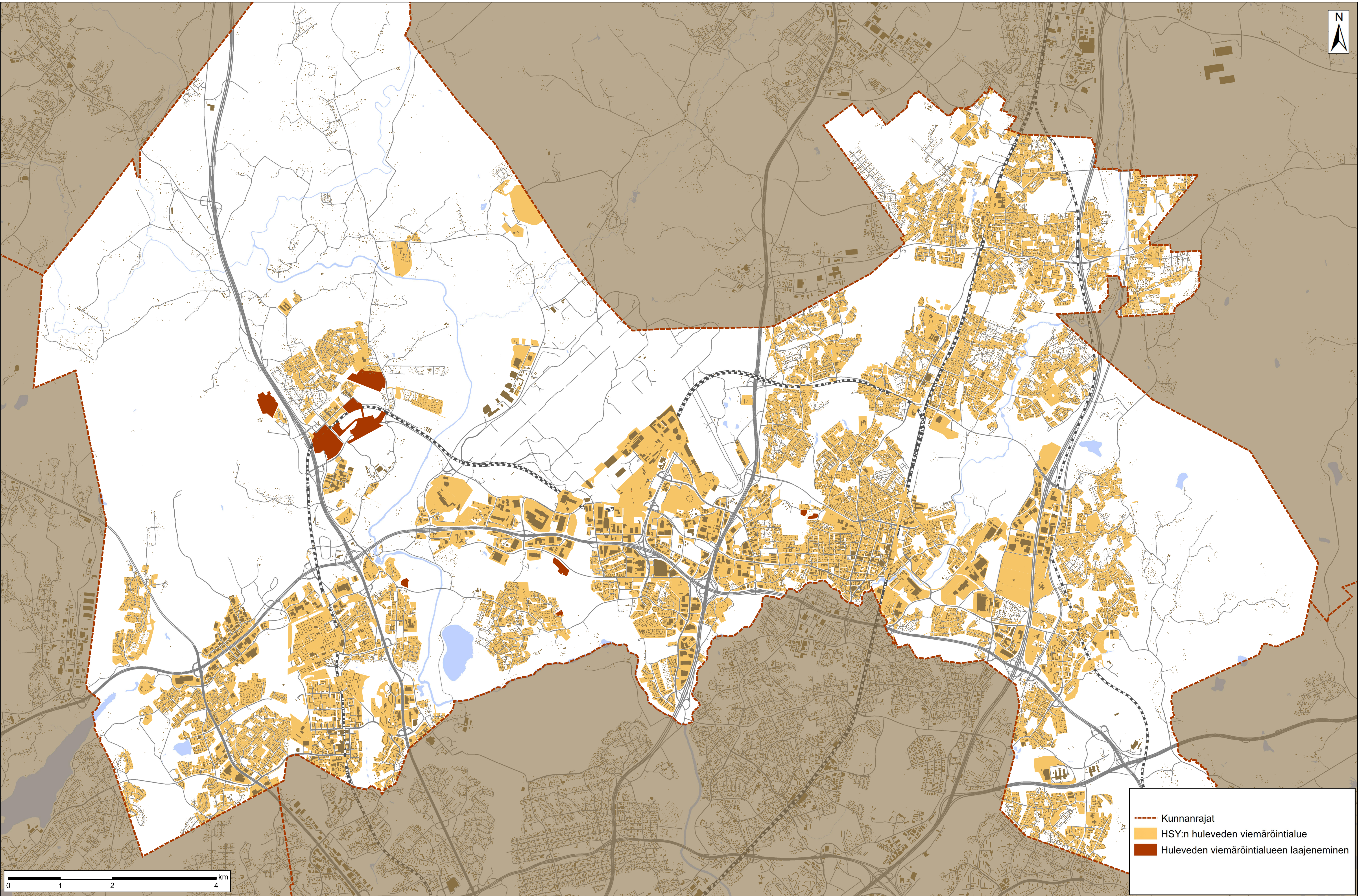






HSY:n huleveden viemäröintialueen sanallinen määrittely 18.12.2017

18.12.2017

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Opastinsilta 6 A

00520 Helsinki

puhelin 09 156 11

faksi 09 1561 2011

www.hsy.fi

Sisällysluettelo

1	HSY:n huleveden viemärintialueeseen kuuluvat kiinteistöt	4
2	Huleveden viemärintialueen rajausperiaatteet	5
2.1	Asemakaava-alue	5
2.2	Liittymiskelpoiset johdot	5
2.3	Kiinteistörajojen mukainen rajaustapa	5
2.4	Sekaviemärintialue	5
3	Huleveden viemärintialueeseen kuulumisen vaikutukset	7
3.1	Kokonaisuudessaan huleveden viemärintialueeseen kuuluvat kiinteistöt	7
3.2	Osittain toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt	7
3.3	Huleveden viemärintialueen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt ja sekaviemärintialue	7
4	Huleveden viemärintialueeseen kuulumisen tarkastelu epäselvissä tilanteissa	8
4.1	Muuttuneet kiinteistörajat	8
4.2	Poikkeukset huleveden viemärintialueen karttaesitykseen	8
4.2.1	Karttavirheet	8
4.2.2	Muut epäselvät tilanteet	9
	Liite 1: Esimerkkejä huleveden viemärintialueen tulkinnasta kiinteistörajojen muuttuessa	10
	Liite 2: Huleveden viemärintialueen tausta ja tarkoitus	11
	Huleveden viemärintialue	11
	Hulevesien hallinnan kokonaisuus ja liityntäpinnat	11
	Vapautuksen hakeminen hulevesiviemäriverkostoon liittymisestä	12

1 HSY:n huleveden viemäröintialueeseen kuuluvat kiinteistöt

Huleveden viemäröintialueeseen kuuluvat kiinteistöt on määritelty tässä sanallisessa määrittelyssä sekä sähköisessä muodossa olevassa karttaesityksessä, joka on tarkasteltavissa HSY:n karttapalvelussa (kartta.hsy.fi/). Tulosteet karttaesityksestä ovat huleveden viemäröintialuepäätöksen liitteenä.

Huleveden viemäröintialuekartta on muodostettu kartta-aineistossa todettuna ajankohtana (26.4.2016) voimassa olleiden kiinteistörajojen mukaan. Mikäli kiinteistörajat ovat muuttuneet kyseisen ajankohdan jälkeen (esimerkiksi tonttien lohkomisen seurauksena), kuuluvat lähtökohtaisesti kaikki sellaiset rajoiltaan muuttuneet kiinteistöt huleveden viemäröintialueeseen, jotka maantieteellisesti sijoittuvat huleveden viemäröintialueen rajauksen sisäpuolelle. Rajoiltaan muuttuneiden kiinteistöjen liittämiskohdan osoittamiseen sovelletaan jäljempänä kohdassa 4 määriteltyjä periaatteita.

Kiinteistön kuuluminen huleveden viemäröintialueeseen määräytyy karttaesityksen ja tämän sanallisen määrittelyn perusteella. Sanallinen määrittely ja karttaesitys täydentävät toisiaan. Mikäli kiinteistö kuuluu karttaesityksen mukaan viemäröintialueeseen, mutta sanallisen määrittelyn mukaan kyseessä on huleveden viemäröintialueen ulkopuolinen kiinteistö, sovelletaan etusijajärjestyksen mukaan sanallista määrittelyä huleveden viemäröintialueesta. Mikäli kiinteistön sijainti huleveden viemäröintialueella jää sanallisenkin määrittelyn perusteella epäselväksi, ratkaistaan asia kiinteistön hyväksi.

2 Huleveden viemäröintialueen rajauseriaatteen

2.1 Asemakaava-alue

Kunnan vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä on rajattu maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaava-alueelle, joten huleveden viemäröintialueen rajaamisessa otettiin huomioon vain asemakaava-alueella sijaitsevat kiinteistöt.

2.2 Liittymiskelpoiset johdot

HSY:n hulevesiviemäriverkostosta otetaan huleveden viemäröintialuetta muodostettaessa huomioon vain lähtökohtaisesti liittymiskelpoiset johdot eli johdot, joihin voidaan osoittaa kiinteistön liittämiskohta. HSY:n verkkotietojärjestelmässä hulevesiviemärit on jaettu erilaisiin luokkiin. Tässä työssä liittymiskelpoisiksi luokiteltiin ne hulevesiviemärit, joihin kiinteistöjen katsottiin voivan liittyä. Määritykseen sisällytettiin seuraavat HSY:n verkkotietojärjestelmät putkilajit (13.4.2017):

- 304400 HV Pääviemäri
- 304403 HV Pääviemäri epävarma
- 304410 HV Keräilyviemäri
- 304412 HV Keräilyviemäri sujutettu
- 304413 HV Keräilyviemäri epävarma
- 304450 HV Viiksimputki
- 304451 HV Viiksimputki epävarma

Huom! Huleveden viemäröintialuetta vuonna 2017 muodostettaessa viiksimputket on otettu huomioon, koska eräissä jäsenkunnissa on HSY:n asiakkaille sallittu viiksimputkisiin liittymisen siitä huolimatta, että sekä viiksimputket että -kaivot ovat jäsenkuntien omaisuutta. Tätä liittymistä pyritään jatkossa välttämään ja viemäröintialueen karttaa tullaan tältä osin tarkentamaan.

2.3 Kiinteistörajojen mukainen rajaustapa

Suurin osa kiinteistöistä kuuluu huleveden viemäröintialueeseen kokonaisuudessaan riippumatta siitä, missä verkostoihin liitettävät rakennukset kiinteistöllä sijaitsevat. Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen velvoitteena on osoittaa hulevesiviemäriin liittämiskohta kiinteistön välittömään läheisyyteen. Rakennusten sijaintia kiinteistön alueella ei tarvitse ottaa huomioon.

Suurten kiinteistöjen osalta kiinteistörajojen mukaan rajaamiseen on tehty poikkeuksia. Tarkoituksena on estää erityisesti kiinteistönhaltijan kannalta kohtuuttomat tilanteet. Verkostoista hyvin kaukana sijaitsevien kiinteistön osien jättäminen pois huleveden viemäröintialueesta on tarpeen selvyydenkin vuoksi.

2.4 Sekaviemäröintialue

Osa Helsingin kantakaupungista on sekaviemäröityä eli alueen hulevedet johdetaan pääasiassa jätevesiviemäriverkostoon (sekaviemäröintialue). Tällä alueella voi sijaita myös erillisiä hulevesiviemäreitä, joihin kiinteistöt voivat liittyä. Näitä viemäreitä ei ole esitetty hulevesiviemäröintikartalla, mutta niihin liittymiseen sovelletaan normaalia hulevesiviemäriin liittymismenettelyä.

Vesihuoltolain 17 d §:n mukaan kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriverkostoon eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta. Siten myös sekaviemäröintialueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä hulevesiviemäriin, mikäli liittäminen on mahdollista.

3 Huleveden viemäröintialueeseen kuulumisen vaikutukset

Vesihuoltolaki edellyttää, että hulevesiviemäroity alue esitetään kartalla. Tätä varten viemäröintialueen määrittelyn lähtökohdaksi on käytännön syistä valittu kiinteistörajat, vaikka toiminnallisesti liittyjä onkin aina HSY:n asiakas, ei kiinteistö.

3.1 Kokonaisuudessaan huleveden viemäröintialueeseen kuuluvat kiinteistöt

Kiinteistö kuuluu huleveden viemäröintialueeseen joko kokonaan tai osittain. Kiinteistön rajaustapa voidaan tarkistaa huleveden viemäröintialueen karttaesityksen tulosteelta tai karttaohjelmasta.

Mikäli kiinteistö kokonaisuudessaan on sisällytetty huleveden viemäröintialueen karttaesitykseen ja kuuluu myös tämän sanallisen määrittelyn mukaan viemäröintialueeseen, koskee liittämisvelvollisuus koko kiinteistöä. Vesihuoltolaitoksen on huolehdittava huleveden viemäroinnin palvelut kiinteistölle ja osoitettava liittämiskohta kiinteistön välittömään läheisyyteen. Kiinteistö vastaa kiinteistön sisällä tarpeellisista hulevesiviemäreistä ja muista hulevesirakenteista (mm. tonttijohto).

3.2 Osittain toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt

Tulkinta on erilainen, jos vain osa kiinteistöstä sijaitsee huleveden viemäröintialueella. Tällöin liittämisvelvollisuus koskee vain sitä osaa kiinteistöstä, joka sijaitsee huleveden viemäröintialueella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli huleveden viemärointiä tarvitseva rakennus tai rakennettu alue sijaitsee sillä kiinteistön osalla, joka kuuluu viemäröintialueeseen, on se liitettävä hulevesiviemäriverkostoon.

3.3 Huleveden viemäröintialueen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt ja sekaviemäröintialue

Vesihuoltolaitoksella ei ole velvollisuutta huolehtia huleveden viemäröintialueen ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen huleveden viemäroinnistä. Kiinteistöillä puolestaan ei ole liittymisvelvollisuutta verkostoihin.

Sekaviemäröintialueella sijaitsevien kiinteistöjen on erotettava hulevedet jätevesistä ja liityttävä hulevesiviemäriin, mikäli kiinteistö on liitettävissä hulevesiviemäriin. Velvoite ei perustu ainoastaan huleveden viemäröintialuepäätökseen (VHL 17 a §), vaan myös vesihuoltolain 17 d § (kielto johtaa hulevettä jätevesiviemäriin).

4 Huleveden viemäröintialueeseen kuulumisen tarkastelu epäselvissä tilanteissa

4.1 Muuttuneet kiinteistörajat

Huleveden viemäröintialue on määritelty kartta-aineistossa mainitun ajankohdan kiinteistörajojen mukaisesti. Mikäli huleveden viemäröintialueella sijaitsevien kiinteistöjen kiinteistörajat ovat tämän määritellyn ajankohdan jälkeen muuttuneet, kuuluvat ne muuttuneet kiinteistöt huleveden viemäröintialueeseen, jotka maantieteellisesti sijoittuvat edelleen huleveden viemäröintialueelle.

Kiinteistörajat voivat muuttua esimerkiksi tonttien lohkomisen seurauksena. Lohkottaessa emäkiinteistöstä lohkotaan yksi tai useampi uusi kiinteistö. Mikäli emäkiinteistö on sijainnut huleveden viemäröintialueella, myös uudet emäkiinteistön jakamisen seurauksena syntyvät kiinteistöt ovat huleveden viemäröintialueella. Mikäli kiinteistörajat muuttuvat siten, että jokin kiinteistö jää huleveden viemäröintialueen karttaesityksen ulkopuolelle, ei se kuulu huleveden viemäröintialueeseen. Edellä kuvattua periaatetta sovelletaan kaikkiin kiinteistörajoihin vaikuttaneisiin muutoksiin. Esimerkkejä tilanteista on esitetty liitteessä 1.

Kiinteistörajoiltaan muuttuneiden kiinteistöjen sekä uusien kiinteistöjen liittämiskohdan osoittamisen periaatteet määräytyvät sen perusteella, milloin lohkomista tai muuta vaikutuksiltaan vastaavaa toimenpidettä edeltävä tonttijako on hyväksytty. HSY:n yleisenä periaatteena on osoittaa liittämiskohta korkeintaan 20 metrin päähän huleveden viemäröintialueella sijaitsevan kiinteistön rajasta.

- Mikäli kiinteistö on muodostettu **ennen** tarkastelualueen hulevesiviemäröinnin rakennussuunnitelmaa vahvistetun tonttijaon mukaan, HSY tuo liittämiskohdan kiinteistön välittömään läheisyyteen (yleensä korkeintaan 20 metrin päähän) HSY:n kustannuksella.
- Mikäli kiinteistö on muodostettu tarkastelualueen kunnallistekniikan suunnitteluajankohdan **jälkeen** vahvistetun tonttijaon mukaan, voidaan liittämiskohta osoittaa soveltuvaan kohtaan ja kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön liittämisen ylimääräisistä kustannuksista. Tässä tilanteessa liittämiskohta voidaan siis osoittaa kauemmas kuin noin 20 metrin päähän kiinteistön rajasta, sillä alueen kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ei ole voitu ottaa huomioon myöhempiä muutoksia

Kiinteistörajoiltaan muuttuneiden kiinteistöjen osalta tarkastellaan tarvittaessa myös muut tässä luvussa kuvatut ominaisuudet, mikäli kiinteistön kuulumisen huleveden viemäröintialueeseen on edelleen epäselvää.

4.2 Poikkeukset huleveden viemäröintialueen karttaesitykseen

Hulevesiviemäriverkostossa on kohtia, joissa kiinteistön liittyminen hulevesiviemäriin ei ole tarkoituksenmukaista, esimerkiksi viemäreiden purkukohdat. Viemäröintialuekartalla näitä kohteita ei ole rajattu pois huleveden viemäröintialueesta, vaan tällaisessa tapauksessa kiinteistönomistaja/haltija voi hakea vapautusta hulevesiviemäriin liittymisestä kunnalliselta viranomaiselta.

4.2.1 Karttavirheet

Mikäli kiinteistö on tullut luetuksi huleveden viemäröintialueen karttaesitykseen selvästi virheellisten tietojen perusteella, tulkitaan se huleveden viemäröintialueen ulkopuoliseksi kiinteistöksi. Esimerkiksi

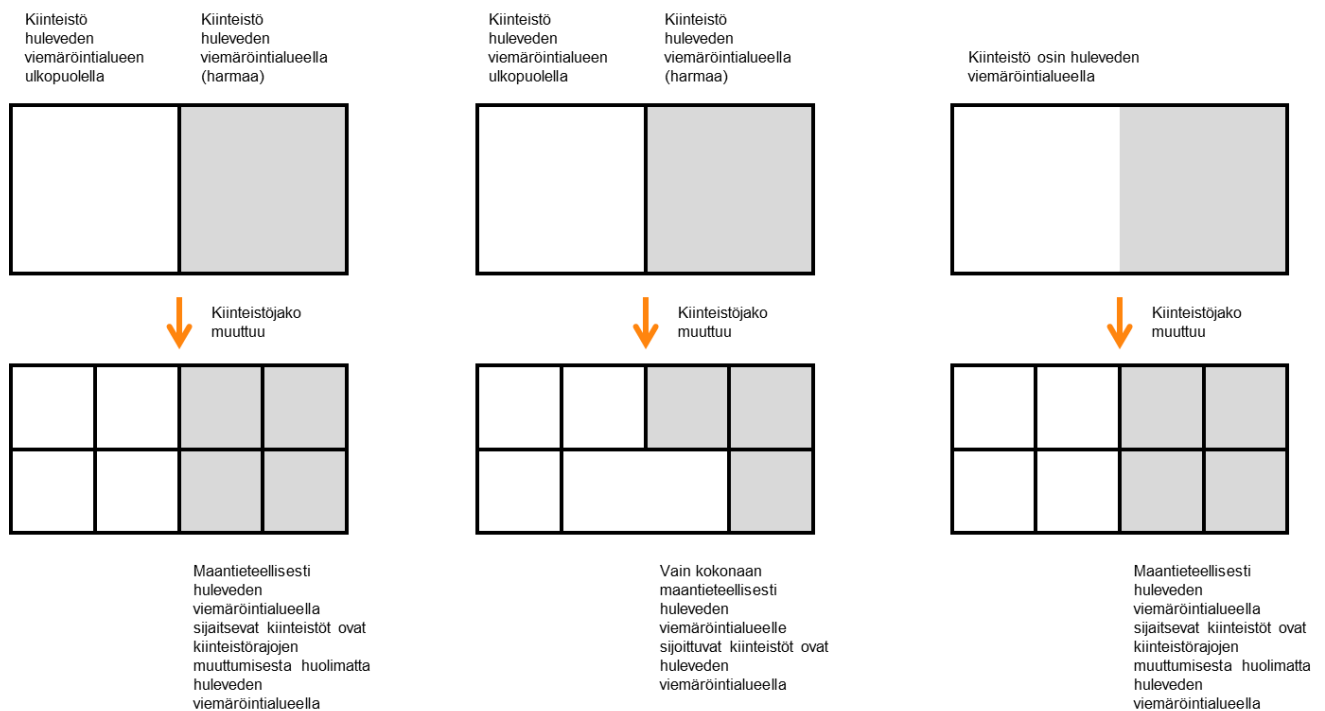
liittämiskelvottoman johdon luokittelu virheellisesti liittämiskelpoiseksi voidaan tulkita selväksi virheeksi. Samoin kaukana liittämiskelpoisesta hulevesiviemäristä sijaitsevan kiinteistön sisältyminen huleveden viemäröintialueeseen voi olla karttavirhe.

Lisäksi huleveden viemäröintialueen karttaesityksen teknisessä määityksessä voi määitysmenetelmästä johtuen olla virheitä. Esimerkiksi hulevesiviemärimättömällä alueella sijaitsevia kiinteistöjä on voinut virheellisesti rajautua mukaan alueeseen.

4.2.2 Muut epäselvät tilanteet

Huleveden viemäröintialue on nyt määritetty ensimmäistä kertaa. Lähtöaineistosta ja prosessista johtuen on karttaesitykseen käytännössä jäänyt epäselvyyksiä ja suoranaisia virheitä. Mikäli edellä kuvattujen tarkistustenkin jälkeen kiinteistön kuuluminen huleveden viemäröintialueeseen on epäselvää, ratkaistaan asia kiinteistön eduksi.

Liite 1: Esimerkkejä huleveden viemäröintialueen tulkinnasta kiinteistörajojen muuttuessa



Liite 2: Huleveden viemäröintialueen tausta ja tarkoitus

Huleveden viemäröintialue

Huleveden viemäröintialue on alue, jolla vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä yhdyskuntakehityksen tarvetta vastaavasti. HSY:n alueella huleveden viemäröintialue on määritelty karttaesityksen ja sanallisen määritelmän perusteella.

Sanallinen määrittely sisältää periaatteet, joita käytetään HSY:n hoitaman huleveden viemäröintialueen määrittelyssä ja sen laajuuden tulkinnassa. Sanallinen määrittely täydentää huleveden viemäröintialueen karttaesitystä. Sekä huleveden viemäröintialuepäättös, huleveden viemäröintialueen karttaesitys että tämä sanallinen määrittely koskevat HSY:n hulevesiviemäriverkostoa.

Alueet, joilla sijaitsevat kiinteistöt on tarpeen liittää HSY:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston määrittämään vesihuollon toiminta-aluepäättöksessä. Vesihuollon toiminta-alue vahvistetaan omassa prosessissaan erillisenä huleveden viemäröintialueen määrittelystä.

HSY:n huleveden viemäröintialueen karttaesitys ja tämä sanallinen määrittely päivitetään vuosittain. Jatkossa huleveden viemäröintialueen ja vesihuollon toiminta-alueen päivitysprosessit pyritään yhtenäistämään.

Hulevesien hallinnan kokonaisuus ja liityntäpinnat

Vesihuoltolaitoksen huolehtima huleveden viemärointi on vain osa hulevesien hallinnan kokonaisuutta. Kunnalla on vastuu kokonaisvaltaisesta hulevesien hallinnasta kunnan alueella. Kunta huolehtii asemakaava-alueilla hulevesien hallinnasta toteuttamalla kunnan hulevesijärjestelmän. Kunta voi lisäksi päättää vesihuoltolaitoksen kanssa neuvoteltuaan, että vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä päätöksessä määritellyllä alueella (huleveden viemäröintialue). Vesihuoltolaitoksella on velvollisuus huolehtia huleveden viemäroinnistä ainoastaan huleveden viemäröintialueella. Vesihuoltolaitoksen huolehtimaan huleveden viemärointiin sovelletaan vesihuoltolakia (119/2001).

Kunnan hulevesijärjestelmä voi koostua esimerkiksi viemäreistä, avo-ojista ja erilaisista viivytysrakenteista. Kunnan hulevesijärjestelmään ja siihen liittymiseen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999). Kunnan hulevesijärjestelmä ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröintialue voivat olla päällekkäisiä alueita.

Kiinteistö vastaa kiinteistöllä syntyvien hulevesien hallinnasta. Asemakaava-alueilla tämä tarkoittaa pääsääntöisesti sitä, että kiinteistön on johdettava hulevedet hallitusti vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston tai kunnan hulevesijärjestelmään.

Kiinteistön hulevesistä voidaan siten huolehtia seuraavilla tavoilla:

- Käsittely (kuten viivytys ja imeyttäminen) kiinteistöllä
- Johtaminen kunnan hulevesijärjestelmään (esimerkiksi avo-oja)
- Johtaminen vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston
- Em. vaihtoehtojen yhdistelmät

Kiinteistöjen omiin ja kiinteistöjen yhteisiin järjestelmiin, kuten rajaojiin, liittyvät asiat kuuluvat kunnan rakennusvalvonta- tai muille viranomaisille. Tämä asiakirja koskee ainoastaan HSY:n hulevesiviemäriverkostoa ja siihen liittymistä.

Vapautuksen hakeminen hulevesiviemäriverkoston liittymisestä

Vesihuoltolain 17 b § mukaan vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintialueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston. Kiinteistön omistaja tai haltija voi hakea vapautusta kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta velvollisuudesta liittää kiinteistö hulevesiviemäriverkoston. Vapauttamisesta säädetään vesihuoltolain 17 c §:ssä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää kiinteistölle määräaikaisen tai toistaiseksi voimassa olevan vapautuksen velvollisuudesta liittää kiinteistö vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston. Ennen vapautuksen myöntämistä ympäristönsuojeluviranomaisen on annettava vesihuoltolaitokselle sekä kiinteistön omistajalle tai haltijalle tilaisuus tulla kuulluksi.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on myönnettävä vapautus, jos

- liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;
- vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella; ja
- liittämisestä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Jotta vapautus voidaan myöntää, on kaikkien yllä lueteltujen kohtien täytyttävä.



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY, Opastinsilta 6 A, 00520 Helsinki
Puh. 09 156 11, Fax 09 1561 2011, www.hsy.fi
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HRM, Semaforbron 6 A, 00520 Helsingfors
Tfn 09 156 11, Fax 09 1561 2011, www.hsy.fi
Helsinki Region Environmental Services Authority
P.O. Box 100, FI-00066 HSY, Opastinsilta 6 A, 00520 Helsinki
Tel. +358 9 15611, Fax +358 9 1561 2011, www.hsy.fi