



**Vesihuoltolain 29 §:n mukainen hallintopakko kiinteistön liittämiseksi
vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin / Kiinteistö Oy Koivikkohovi / Kiinteistö 092-421-
0001-0216**

VD/9717/11.03.00.02/2017

JV / TH

Vesihuoltolain (119/2001) 17 b § (681/2014) mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Kiinteistö Oy Koivikkohovin (1739476-3) omistama kiinteistö 092-421-0001-0216 sijaitsee alueella, jossa on voimassa Vantaan kaupungininsinöörin päätös Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) huleveden viemäröintialueesta 18.4.2024 § 36. Kiinteistö on kuulunut viemäröintialueeseen myös tätä ennen. Hulevesiviemäri on rakennettu kiinteistön edessä olevalle tielle vuonna 2011. Kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain 17 c §:n mukaista vapautusta hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta.

Kiinteistön 092-421-0001-0216 hulevesien käsittelystä on valitettu Vantaan ympäristökeskukseen useasti naapurikiinteistön 092-071-0119-0001 toimesta. Ensimmäinen valitus saapui 29.3.2016 kirjatulla ilmoituksella.

Vantaan ympäristökeskus pyysi 14.5.2016 HSY:ltä tietoja, onko kiinteistö oy:n sekä haitankärsijän kiinteistöt liitetty HSY:n hulevesiviemäriin. Vastauksessaan HSY kertoi, että molempien kiinteistöjen rajoille on tuotu tarkastuskaivot, mutta ei ole tietoa onko kiinteistöt niihin liittyneet.

Vantaan ympäristökeskus on lähettänyt Kiinteistö Oy Koivikkohoville useita selvityspyyntöjä kiinteistön hulevesien käsittelystä. Ensimmäinen selvityspyyntö on lähetetty 25.5.2016. Kiinteistö Oy antoi selvityksensä 22.7.2016 päivätyllä kirjeellä. Selvityksessä kiinteistö oy kertoo, että haitankärsijän oma toiminta aiheuttaa kiinteistön vettymistä. Tällaista toimintaa olisi haitankärsijän oman rakennuksen hulevesien imeytyminen maaperään sekä lumien sulaminen hitaasti varjoisalla tontilla. Kiinteistö oy kiistää, että heidän kiinteistöltänsä valuisi hulevesiä haitankärsijän tontille.

Kiinteistö oy:lle lähetettiin vielä tämän jälkeen 25.7.2016 sekä 2.8.2016 selvityspyyntö, joissa pyydettiin selvittämään kiinteistön hulevesien käsittely. Ympäristökeskus ei saanut näihin selvityspyyntöihin vastausta.

Vantaan ympäristökeskus kuuli 6.3.2017 päivätyllä kirjeellä kiinteistö oy:tä määräyksen antamisesta ja uhkasakon asettamisesta. Tähän ei ympäristökeskus saanut vastausta. Silloin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva Vantaan kaupungin ympäristölautakunta asetti 14.2.2018 § 9 kiinteistö oy:lle päävelvoitteeksi antaa selvitys kiinteistön hulevesien käsittelystä sekä asetti tähän 350 euron sakon uhan. Hallintopakkomennettely vanhentui, joten asiassa kuultiin kiinteistön omistajaa uudelleen.

Ympäristökeskus lähetti uuden kuulemiskirjeen määräyksen antamisesta ja uhkasakon asettamisesta 23.12.2021 päivätyllä kirjeellä. Kirjeessä kerrottiin, että silloiselle ympäristölautakunnalle tulisi esittämään, että se määräisi kiinteistö oy:tä selvittämään kiinteistönsä hulevesien käsittelyjärjestelmät ympäristökeskukselle ja asettaisi 350 euron sakon uhan. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto (ent. ympäristölautakunta) asetti 11.1.2022 § 12 uudelleen kiinteistö oy:lle saman päävelvoitteen ja sakon uhan kuin 14.2.2018. Päävelvoite (selvityksen antaminen) tuli täyttää 2 kuukauden kuluessa



päätöksen tiedoksisaannista. Kiinteistö oy:n edustaja vastaanotti päätöksen 2.3.2023 haastemiehen toimittamana.

Selvitystä kiinteistön hulevesien käsittelystä ei saatu määräajan loppuun mennessä. Ympäristökeskus tiedusteli HSY:ltä 26.5.2023, onko kiinteistö liittynyt hulevesiviemäriin. HSY vastasi tiedusteluun, että kiinteistöllä on käytössä oleva hulevesiliitos. Ympäristökeskus soitti 12.6.2023 haitankärsijälle, jonka mukaan hulevedet edelleen ohjautuvat kiinteistö oy:n pihalta heidän pihalleen aiheuttaen vettymistä.

Ympäristökeskus teki paikallakäyntejä kiinteistö oy:n kiinteistön luona 2.8.2023 ja 22.8.2023 (muistio 12.9.2023). Ympäristötarkastajat havainnoivat kiinteistön rajojen ulkopuolelta, että kiinteistön pohjoisrajalla oleva uoma oli sateisesta säästä huolimatta kuiva, joten hulevedet eivät ohjaudu sinne. Kiinteistön asuinrakennuksen kulmiin rännien alle oli asetettu saavit, jotka keräsivät sadevettä. Ränneistä oli poistettu syöksytorvet tai niitä ei ole asennettu alkujaankaan. Saavien täytyessä vedet valuvat laidan yli ohjautumatta hulevesiviemäriin. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan esitetty vettymishaitta kattovesien osalta on todennäköinen.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto rauetti 21.1.2025 § 5 kiinteistö oy:lle 11.1.2022 § 12 asetetun päävelvoitteen sekä uhkasakon, koska ympäristökeskus sai tarvitsemansa selvitykset muilla tavoin.

Ympäristökeskus kuuli 13.2.2025 päivätyllä kirjeellä kiinteistö oy:tä uudesta määräyksen antamisesta sekä uhkasakon asettamisesta. Kirjeessä kerrottiin, että ympäristökeskus tulee esittämään Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle, että tämä määräisi kiinteistön omistajaa liittämään omistamansa kiinteistö HSY:n hulevesiviemäriin kokonaisuudessaan ensi tilassa (päävelvoite) ja asettaisi tehosteeksi kiinteistön omistajalle juoksevan uhkasakon, jonka peruserän suuruus olisi 8 000 euroa ja lisäerä 1 000 euroa jokaisesta alkavasta kalenterikuukaudesta, ellei päävelvoitetta ole noudatettu kahdeksan kuukauden kuluessa lupajaoston päätöksen lainvoimaistumisesta. Kuulemiskirjeessä kiinteistön omistajalle annettiin mahdollisuus antaa kirjallinen selvitys siitä, milloin kiinteistö liitetään HSY hulevesiviemäriin kokonaisuudessaan, miten hulevedet kiinteistöllä käsitellään, muista asiaan liittyvistä seikoista sekä antaa mielipiteensä uhkasakon asettamisesta, uhkasakon suuruudesta ja esitetystä määräajasta.

Kiinteistön omistaja kertoi 5.5.2025 vastaanotetussa vastineessaan, että kiinteistö oy on liittynyt kokonaisuudessaan Vantaan Veden hulevesiverkostoon oletettavasti vuonna 2008 tai 2009. Vastineessa kerrotaan myös, että HSY on tehnyt tarkastuksia kiinteistölle 18.4.2016, vuonna 2019 sekä 29.5.2023, jolloin mitään huomautettavaa ei ole ollut. Kiinteistön omistajan mukaan kiinteistöllä olevat putkistot on liitetty hulevesikaivoon ja edelleen hulevesiviemäriin. Vastineessaan omistaja kertoo sadevesisaavien keräävän vettä kasvien kastelua varten. Omistaja kertoo myös saavien olevan kaukana haitankärsijän tontista ja maan viettävän toiseen suuntaan. Omistajan mukaan kiinteistöjen vettyminen johtuu Ahdekujan hulevesien johtamisesta kaupungin omistamalle kiinteistölle. Kiinteistön omistaja vaatii vastineessaan päävelvoitteen hylkäämistä perusteettomana.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 19.8.2025 § 87

Vantaan ympäristöpalveluiden päällikön esitys:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää vesihuoltolain 29 § ja 30 §:n nojalla määrätä seuraavan päävelvoitteen ja asettaa kiinteistön 092-421-0001-0216 omistaja Kiinteistö Oy Koivikkohoville juoksevan uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi.



Päävelvoite

Toimivaltaisena valvontaviranomaisena Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston on veloitettava Kiinteistö Oy Koivikkohovia vesihuoltolain 29 §:n nojalla liittämään kiinteistönsä 092-421-0001-0216 vesihuoltolaitoksen (HSY) hulevesiviemäriin kokonaisuudessaan kahdeksan kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Uhkasakon asettaminen

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto asettaa vesihuoltolain 30 §:n ja uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaisesti Kiinteistö Oy Koivikkohoville uhkasakkolain 9 §:n mukaisen juoksevan sakon uhan. Asetettavan juoksevan uhkasakon peruserä on 8 000 euroa ja lisäerä 1 000 euroa jokaisesta alkavasta kalenterikuukaudesta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. Jos päävelvoitetta ei ole täytetty kahdeksan kuukauden kuluessa lupajaoston päätöksen lainvoimaistumisesta, lupajaosto voi tuomita juoksevan uhkasakon maksettavaksi. (Vesihuoltolaki 29 § ja uhkasakkolaki 10 §)

Perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toteaa vastineessa esitettyihin seikkoihin seuraavaa: Vaikka kiinteistö on liittynyt vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, tulee kiinteistön hulevedet hallita siten, ettei niistä aiheudu vettymishaittaa naapurikiinteistöille. Kiinteistön saavat kerätä hulevesiä kastelutarkoituksiin, mutta säiliöiden ylitäytyessä hulevesien tulee johtua hulevesijärjestelmiin ja edelleen hulevesiviemäriin.

Vesihuoltolaki (119/2001)

Vesihuoltolain 17 b §:n mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Edellä 1 momentissa säädetyn estämättä vesihuoltolaitos saa kieltäytyä liittämästä laitoksen hulevesiviemäriin kiinteistöä, jolta viemäriin johdettavan huleveden laatu tai määrä vaikeuttaisi laitoksen toimintaa tai laitoksen edellytyksiä huolehtia tyydyttävästi muiden kiinteistöjen huleveden viemäröinnistä.

HSY:ltä saamien tietojen mukaan, kiinteistö on liittynyt hulevesiviemäriin. Kiinteistö ei kuitenkaan ympäristökeskuksen havaintojen mukaan johda hulevesiä kiinteistön sisäiseen hulevesijärjestelmään, joka johtaisi vedet HSY:n hulevesiviemäriin. Kiinteistön omistaja ei ole myöskään useista selvityspyyntöistä huolimatta tarkemmin selvittänyt ympäristökeskukselle kiinteistön hulevesijärjestelmää, joten hulevesien käsittelystä ei ole täyttä varmuutta. Näin ollen voidaan katsoa, ettei vesihuoltolain 17 b § täyty.

Vesihuoltolain 29 §:n mukaan valvontaviranomainen voi kieltää sitä, joka rikkoo tätä lakia tai sen nojalla annettua säännöstä, jatkamasta tai toistamasta säännöksen vastaista menettelyä taikka määrätä hänet täyttämään velvollisuutensa. Ennen kiellon tai määräyksen antamista valvontaviranomaisen on mahdollisuuksien mukaan neuvoteltava tämän lain tai sen nojalla annettua säännöstä rikkoneen kanssa.

Kyseisen kiinteistön hulevesistä on valitettu useasti ympäristökeskukseen. Ympäristökeskuksen tekemien havaintojen mukaan kiinteistön hulevesiä ei johdeta asianmukaisesti vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, eikä näin ollen vesihuoltolain 17 b § täyty.

Vesihuoltolain 30 §:n mukaan valvontaviranomainen voi tehostaa 29 §:n nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella taikka että toiminta keskeytetään tai kielletään.



Hallintolaki (434/2003)

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Uhkasakkolaki (1113/1990)

Uhkasakkoon, teettämisuhkaan ja keskeyttämisuhkaan sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määrämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan euromäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Uhkasakkolain 7 §:ssä pykälässä säädetään uhkasakon kohdistamisesta, siten että uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakon määrä on kohdennettu omistussuhteiden mukaan.

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

Ilmoitusvelvollisuus

Uhkasakkolain 18 §:n mukaan milloin uhkasakko, teettämisuhka tai keskeyttämisuhka on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuina maininnoin tai muuten todisteellisesti.

Rekisteröinti

Uhkasakkolain 19 §:n mukaan uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä asianomaiselle tuomioistuimelle ilmoitus kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. Nykyisin tieto lähetetään maanmittauslaitokselle, joka ylläpitää ko. rekisteriä. Uhan asettaneen viranomaisen tai sen määräyksestä asianomaisen valvovan viranomaisen on lähetettävä vastaava ilmoitus asiaa koskevista myöhemmistä päätöksistä ja päävelvoitteen täyttämisestä. Merkintä poistetaan viimeistään viiden vuoden kuluttua sen tekemisestä, jollei uhan asettanut viranomainen ole ilmoittanut päävelvoitteen voimassaolon jatkumisesta.

Lainkohdat

Vesihuoltolaki (119/2001): 4, 13, 17 b, 29, 30, 31, 32, 33 §

Hallintolaki (434/2003)

Uhkasakkolaki (1113/1990): 6, 7, 8, 18, 19 §

Käsittely:

Lupajaoston puheenjohtaja Timo Lahti esitti muutosehdotuksen: asia palautetaan uudelleen valmisteluun asiaa ei käsitellä vesihuoltolainmukaisena asiana vaan siirretään Kaupunkitilalautakunnan alaisuuteen ja käsitellään hulevesiasiana.

**Päätös:**

Hyväksyttiin muutosesitys

Liitteet:

- Paikallakäyntikertomus 2.8.2023 ja 22.8.2023 tehdyiltä paikallakäynneiltä.
- Kiinteistön omistajan 5.5.2025 päivätty vastine kuulemiseen hallintopakosta (ilman henkilötietoja)
- Kiinteistön omistajan tiedot

Täytäntöönpano: Ote saantitodistuksella kiinteistön omistajalle

Tiedoksi:

Maanmittauslaitos

(kirjaamo@maanmittauslaitos.fi)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

(kirjaamo@hsy.fi)

Muutoksenhakuohje: 11. valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

Toni Heino, 040 620 1265, toni.heino@vantaa.fi