



Vesihuoltolain 29 §:n mukainen hallintopakko kiinteistön liittämiseksi vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin / Kiinteistö 092-401-0006-0531

VD/1656/11.01.06.00/2022

JV / TW

Asia

Vesihuoltolain (119/2001) 17 b §:n (681/2014) mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Kiinteistö 092-401-0006-0531 sijaitsee alueella, jossa on voimassa Vantaan kaupungininsinöörin päätös Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) huleveden viemäröintialueesta 17.6.2025 § 59. Kiinteistö on kuulunut viemäröintialueeseen myös tätä ennen. Hulevesiviemäri on rakennettu lähikadulle vuonna 2012.

Hulevesihaitta

Vantaan ympäristökeskus on 14.4.2021 saanut ilmoituksen kiinteistölle 092-401-006-530 aiheutuvasta hulevesihaitasta. Haitan syynä on kiinteistön 092-401-006-530 mukaan kiinteistön 092-401-006-531 hulevedet. Hulevesistä koituva haitta ilmenee kiinteistön 092-401-006-530 mukaan heidän kiinteistöllään olevan hulevesipumppaamon jatkuvana käymisenä. Vantaan ympäristökeskus ja Vantaan vesihuollon yleissuunnittelu ovat 21.5.2021 tehneet kiinteistöllä 092-401-006-531 paikallakäynnin haittailmoituksen johdosta. Kumpaakaan kiinteistöistä ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin. Selvitystensä perusteella ympäristökeskus on 7.2.2022 antanut As Oy Pistiäisentielle 4 kehotuksen määräaikaan mennessä joko liittyä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin tai hakea liittämiselvelvollisuudestaan vapautusta. Kiinteistön omistaja As Oy Pistiäisentie 4 jätti 11.3.2022 Lupapiste-palvelussa vireille vesihuoltolain 17 c §:n mukaisen hakemuksen vapautua hulevesiviemäriin liittämiselvelvollisuudesta.

Päätös liittämiselvelvollisuudesta vapauttamisesta

Vantaan ympäristöpäällikkö ei myöntänyt kiinteistölle vapautusta hulevesiviemäriin liittämiselvelvollisuudesta 15.9.2022 § 86 annetulla päätöksellä. Päätöstä perusteltiin kiinteistön hulevesistä aiheutuvalla haitalla naapurikiinteistölle Pistiäisentie 6 (092-401-0006-0530) ja näin ollen hulevesiviemäröinnin tarve on perusteltua. Tässä tapauksessa on arvioitu, että kiinteistön 092-401-006-531 hule- ja perustusten kuivatusvedet voivat aiheuttaa vesihuoltolain esitöissä tarkoitettua muuta haittaa naapurikiinteistölle 092-401-006-530. Muuna haittana pidetään tässä tapauksessa tilannetta, jossa kiinteistön 092-401-006-531 vesiä päätyy naapurikiinteistön käsiteltäväksi eli pumppaamon rasiiteeksi. Kun päätöksenteossa on arvioitu sitä, mikä ylipäänsä on asianmukaista vesien poisjohtamista, arvioinnin lähtökohtana on ollut, että kiinteistön vedet tulisi pystyä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti asemakaava-alueella käsittelemään kiinteistöllä ja johtamaan kiinteistöltä hallitusti kunnan hulevesijärjestelmään. Hulevesijärjestelmä on kokoelma rakenteita ja menetelmiä, joilla hallitaan ja ohjataan rakennetuilta alueilta, kuten katoilta ja kaduilta, valuvaa sade- ja sulamisvettä (hulevettä). Sen tarkoituksena on estää tulvimista, suojella rakennusten perustuksia sekä vähentää painetta jätevedenpuhdistamoon. Kiinteistöt 092-401-006-531 ja 092-401-006-530 sijaitsevat Pistiäisentien ja Korennontien välissä rinnetonteilla, joilla maanpinta viettää loivasti kohti Korennontietä. Korennontien pohjoispuolella ei ole varsinaista avo-ojaa hulevesille. Kiinteistön 092-401-006-531 läntisen puolen maanpinnan kallistukset ovat kohti sen ja naapurikiinteistön 092-401-006-530 välistä



painannetta. Painanne ei ole kunnollinen avo-oja eikä painanne itsessään johda vesiä hallitusti pois kiinteistöiltä. Painanteelle johdetut vedet jatkavat matkaansa pois kiinteistöiltä siksi, koska naapurikiinteistö 092-401-006-530 on sijoittanut painanteelle hulevesipumppaamon. Pumppaamosta vedet ohjataan naapurikiinteistön länsirajalle, josta ne jatkanevat matkaansa rummussa Korennontien ali sen eteläpuolelle. Kiinteistöillä vallitsevat maasto-olosuhteet huomioiden, on siten mahdollista, että kiinteistön 092-401-006-531 hulevesiä päätyy naapurikiinteistön 092-401-006-530 hulevesipumppaamon rasitteeksi. Näissä oloissa ympäristöpäällikkö katsoi, että kiinteistön hulevesien ja perustusten kuivatusvesien poistoa kiinteistön alueelta ei voida järjestää vesihuoltolain (119/2001) 17 c § 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettusti asianmukaisesti muutoin, kuin vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin liittymällä.

Kehotus

Kiinteistön omistaja ei hakenut päätökseen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Asia vahvistettiin Helsingin hallinto-oikeudelta ja vastauksessa vahvistettiin 5.12.2025, että päätökseen ei haettu muutosta. Päätös on näin ollen lainvoimainen. Vantaan ympäristökeskus kehotti kiinteistön omistajaa 23.7.2024 päivätyllä kirjeellä liittämään omistamansa kiinteistö hulevesiviemäriin 31.12.2024 mennessä. Kiinteistön omistajalle ilmoitettiin, että mikäli kehotusta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä eikä kehotuksen noudattamatta jättämiselle ole asianmukaista syytä, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, joka toimii vesihuoltolain valvontaviranomaisena, voi määräajan jälkeen ryhtyä asiassa lain 29 ja 30 §:ssä säädettyihin hallintopakkotoimenpiteisiin. Kiinteistön omistajan vastineessa 8.8.2024 kerrottiin, että kiinteistön omistaja tulee riitauttamaan kehotuksen, koska alkuperäisessä päätöksessä, joka heille on toimitettu, ei ole ollut päivämäärää, johon mennessä tämä olisi pitänyt tapahtua. Ympäristöpäällikön tekemässä päätöksessä ei anneta päivämäärää, jolloin kiinteistö tulisi liittää hulevesiviemäriin. Päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen kiinteistö tulee liittää hulevesiviemäriin. Vastineessa kerrottiin, että kiinteistön omistaja toteuttaa mahdolliset toimenpiteet myöhemmin taloyhtiön omien suunnitelmien mukaisessa järjestyksessä, koska nyt tehtynä se aiheuttaa taloyhtiölle liian suuren taloudellisen vastuun, joka on tässä tilanteessa täysin mahdoton toteuttaa.

HSY:ltä 10.2.2025 saatujen tietojen mukaan kiinteistöä ei ollut tuohon päivämäärään mennessä liitetty hulevesiviemäriin.

Kuuleminen hallintopakosta

Vantaan ympäristökeskus kuuli kiinteistön omistajaa 20.2.2025 päivätyllä kirjeellä hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisesta määräyksen antamisesta ja uhkasakon asettamisesta. Kirjeessä kerrottiin, että ympäristökeskus tulee esittämään Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle, että tämä määräisi kiinteistön omistajaa liittämään omistamansa kiinteistö HSY:n hulevesiviemäriin ensi tilassa (päävelvoite) ja asettaisi tehosteeksi kiinteistön omistajalle juoksevan uhkasakon, jonka peruserä olisi 8000 euroa ja lisäerä 1000 euroa jokaisesta alkavasta kalenterikuukaudesta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. Päävelvoitetta on noudatettava 8 kuukauden kuluessa lupajaoston päätöksen lainvoimaistumisesta. Vantaan ympäristökeskus varasi kiinteistön omistajalle Asunto Oy Pistiäisentie 4:lle tilaisuuden ennen päätöksen tekoa antaa selvitys, miten kiinteistön hulevedet on käsitelty kiinteistöllä, milloin kiinteistö liitetään hulevesiviemäriin, muista asiaan liittyvistä seikoista sekä antaa mielipide uhkasakon asettamisesta, uhkasakon suuruudesta ja esitetystä määräajasta.

Vastine



Kiinteistön omistajan vastineen toimitti 26.5.2025 Properta Asianajotoimisto Oy. Vastineessa todetaan, että yhtiö on kuulemiskirjeen saatuaan ryhtynyt selvittämään tarvittavia toimenpiteitä hulevesien järjestämiseksi kiinteistöllä. Yhtiö on tilannut liittymiskohtaa koskevan lausunnon HSY:ltä, jonka pohjalta yhtiö voi aloittaa suunnitelmien laatimisen hulevesien poisjohtamisen toteuttamiseksi kiinteistöltä. Tarpeelliset toimenpiteet tullaan toteuttamaan heti, kun asian osalta on saatu asianmukaiset selvitykset sekä löydetty työlle asianmukainen tekijä. Yhtiön on tarkoitus ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin mahdollisimman pian. Uhkasakon asettamista koskevassa aikataulussa tulee huomioida asian toimenpiteiden suunnittelemiseen, yhtiökokouksen päätöksentekoon sekä remontin tekijän löytämiseksi varattava aika. Lisäksi toimenpiteiden tekeminen on mahdollista vain tiettyyn aikaan vuodesta, joka tulee myös huomioida ko. tapauksessa. Edellä esitetyn perusteella yhtiö katsoo, että juoksevan uhkasakon asettaminen alkavaksi ennen 1.10.2027 on kohtuutonta. Päävelvoitteen tehosteeksi asetettava juoksevan uhkasakon määrä 8000 euroa ja lisäerä 1000 euroa jokaisesta alkavasta kalenterikuukaudesta, jonka aikana päävelvoitetta ei ole noudatettu, on myös yhtiön mukaan kohtuuton ottaen huomioon hulevesien poisjohtamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset pienelle yhtiölle. Yhtiön mielestä kohtuullinen uhkasakon määrä on korkeintaan 3000 euroa ja lisäerä 400 euroa jokaisesta alkavasta kalenterikuukaudesta, jonka aikana päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Lupajaoston jäsenille on toimitettu tiedoksi asian käsittelyn kannalta keskeisimmät asiakirjat (kehotukset, kuulemiskirjeet, kiinteistön omistajan vastineet kuulemisista, vapautushakemuksen hylkäämispäätös, paikallakäyntikertomus).

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 16.12.2025 §

Ympäristöpalveluiden päällikön esitys:

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää vesihuoltolain 29 § ja 30 §:n nojalla määrätä seuraavan päävelvoitteen ja asettaa juoksevan uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi kiinteistön 092-401-0006-0531 omistajalle.

Päävelvoite

Toimivaltaisena valvontaviranomaisena Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto velvoittaa kiinteistön 092-401-0006-0531 omistajan vesihuoltolain 29 §:n nojalla liittämään kiinteistönsä vesihuoltolaitoksen (HSY) hulevesiviemäriin kahdeksan kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Uhkasakon asettaminen

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto asettaa vesihuoltolain 30 §:n ja uhkasakkolain 6 §:n mukaisesti kiinteistön 092-401-0006-0531 omistajalle juoksevan sakon uhan. Juoksevan uhkasakon peruserän suuruus on 8000 euroa ja lisäerä 1000 euroa jokaisesta alkavasta kalenterikuukaudesta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. Jos päävelvoitetta ei ole täytetty kahdeksan kuukauden kuluessa lupajaoston päätöksen lainvoimaistumisesta, lupajaosto voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Perustelut

Vesihuoltolaki (119/2001)

Vesihuoltolain 17 b §:n (681/2014) mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä 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 viemäroinnistä.

Vesihuoltolain 17 c § 2 mom. kohdan 3 mukaan liittämistä vapautettavan kiinteistön hulevesi tulee voida poistaa muutoin asianmukaisesti. Vesihuoltolain esitöiden (85/2000 vp) mukaan asianmukaisella poistamisella tarkoitettaisiin toimenpiteitä, joilla varmistetaan että hule- ja perustusten kuivatusvedestä ei aiheudu vahingon- tai tapaturman vaaraa, tulvimista tai muuta haittaa naapurikiinteistölle.

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.

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. Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Kiinteistölle ei ole myönnetty vesihuoltolain 17 c §:n mukaista vapautusta hulevesiviemäriin vapauttamisesta. Kiinteistön omistaja ei hakenut päätökseen muutosta, mikä varmistettiin Helsingin hallinto-oikeudelta 5.12.2025. Päätös on näin ollen lainvoimainen. Koska kiinteistöä ei ole myöskään liitetty hulevesiviemäriin, on lailliseen tilaan pääsemiseksi ryhdytty hallintopakkotoimenpiteisiin, joissa valvontaviranomainen asettaa kiinteistön omistajalle päävelvoitteen ja tehosteeksi juoksevan uhkasakon vesihuoltolain 29 §:n ja 30 §:n mukaisesti.

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.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toteaa vastineeseen, että ympäristöpäällikön 15.9.2022 § 86 antama päätös on lainvoimainen, eikä kiinteistöä ole vapautettu hulevesiviemäriin liittämismahdollisuudesta. Täten kiinteistö tulee liittää hulevesiviemäriin.

Uhkasakkolaki (1113/1990)

Uhkasakkoon, teettämisuhkaan ja keskeyttämisuhkaan sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään. Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä 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 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. Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.



Ilmoitusvelvollisuus

Ulkasakkolain 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

Ulkasakkolain 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 valvojan 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)
Ulkasakkolaki (1113/1990): 6, 7, 8, 9, 18, 19 §

Toimielin ja pvm

Esittelijän nimike esitys:

Päätetään

- a) ...
- b) ...

Liitteet:

- Liite 1. Kiinteistön omistajan tiedot
- Liite 2. Paikallakäynti 21.5.2021
- Liite 3. Kehotuskirje hulevesiviemäriin liittämistä tai vapautuksen hakemisesta 7.2.2022
- Liite 4. Päätös hulevesiviemäriin liittämismuutoksesta vapauttamisesta
- Liite 5. Kehotuskirje hulevesiviemäriin liittämistä 23.7.2024
- Liite 6. Kiinteistön omistajan vastine kehotuskirjeestä 8.8.2024
- Liite 7. Kuulemiskirje hallintopakosta 20.2.2025
- Liite 8. Kiinteistön omistajan vastine hallintopakon kuulemisesta 26.5.2025

Täytäntöönpano: Ote saantitodistuksella kiinteistön omistajalle

Tiedoksi: Maanmittauslaitos (kirjaamo@maanmittauslaitos.fi)



Vantaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (kirjaamo@hsy.fi)

Muutoksenhakuohje: 11. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

Tommi Wallenius, 040 354 2373, tommi.wallenius@vantaa.fi