

Vesilain valvonta / Vesien johtaminen kiinteistöillä Santala 895-484-5-35, Kuusela 895-484-5-47 ja Pilkankari 895-484-5-46, Uusikaupunki

YMPLL 11.06.2024 § 69

Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön Kuusela 895-484-5-47 omistajat pyysivät 13.11.2023 kunnan ympäristöviranomaiselta kannanottoa ja puuttumista rajanaapurin, kiinteistön Santala 895-484-5-35 toimiin. Kiinteistön Kuusela omistajien mukaan kiinteistön Santala omistajat ovat rikkoneet vesilakia toimiessaan omavaltaisesti tilanteessa, joka olisi vaatinut naapurin kuulemista/huomioimista ja heidän nähdäkseen myös lupamenettelyä. Rajanaapuri on täyttänyt merta ja ohjannut ojan vedet rummuttamalla ojan heidän kivilaituriaan myötäillen melkein laiturin päähän asti.

Asia siirrettiin kunnan ympäristönsuojelusta ELY-keskukseen (luvaton vesialueen täyttö sekä vesien johtaminen). ELY-keskus pyysi selvitystä Santalan omistajilta ja sai vastauksen 24.11.2023, jonka mukaan vesialuetta ei ole täytetty. ELY-keskus antoi 19.12.2023 vastauksen, jossa ilmoitettiin, että ELY-keskus suorittaa maastotarkastuksen kiinteistölle keväällä 2024. ELY-keskus katsoi, että kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on toimivaltainen viranomainen ratkaisemaan kyseessä olevan erimielisyyden ojitusasiassa.

Ojitusasian osapuolet ovat esittäneet asiassa vaatimukset. Kiinteistön Kuusela omistajat haluavat, että kiinteistöllä sijaitsevan kivilaiturin oikea syrjä ennallistetaan niin, että ojan rummuttaminen poistetaan vähintään kivilaiturin alkuun asti ja läjitetty maa-aines ja istutettu puusto poistetaan kivilaiturin oikeasta puolelta (rannasta katsottuna) niin, että kivilaiturin jokaisessa syrjässä on vettä. Lisäksi Kuuselan omistajat vaativat ojan siirtämistä alkuperäiselle sijainnilleen Santalan kiinteistön puolelle rantaan. Kiinteistön Santala omistajat vaativat, että kiinteistön Kuusela vesiä ei enää johdeta Santalan kiinteistön puolelle vaan vedet tulee johtaa mereen Kuuselan kiinteistön kautta.

Lisäksi kyseiseen putkitettuun ojaan johdetaan vesiä kiinteistöltä Pilkankari 895-484-5-46.

Asiassa on saatu toisistaan poikkeavia tietoja siitä, että onko ojan putkitukselle ollut silloisen kiinteistönomistajan lupa vai ei. Putkitus on tapahtunut noin vuosina 2018–2019. Siihen saakka samalla kohdalla on, Santalan kiinteistön omistajien mukaan, ollut avo-oja, joka on tehty noin vuosina 2005–2008. Avo-oja on haluttu putkittaa, koska merivesi on noussut avo-ojaan. Kiinteistön Santala omistajien mukaan putkitukselle on ollut Kuuselan kiinteistön silloisen omistajan

suostumus. Kiinteistön entinen omistaja on kiistänyt luvan kirjelmässään 29.3.2024.

Ympäristönsuojelusta tehtiin paikalla maastokäynti 03.04.2024 asian selvittämiseksi ja mahdollisen sovinnon löytämiseksi.

Maastokäynnille osallistuivat ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula ja vs. ympäristösihteeri Seija Niskala sekä ympäristö- ja lupalautakunnan jäsenet Rauno Aaltonen ja Kimmo Nevavuori. Maastokäyntiä edelsi kirjelmien (oheismateriaalina) lähettäminen molempien kiinteistöjen tahoilta. Maastokäynnillä ei päästy sovintoon oja-asiasta ja silloin sovittiin, että asian käsittelyä jatketaan, kun ELY-keskus on tutkinut vesialueen täyttöä koskevan asian.

ELY-keskus teki maastokäynti 17.4.2024 kiinteistölle 895–484–5–35 koskien vesialueen täyttöä. ELY-keskus totesi, ettei kiinteistön edustalla ollut näyttöä vesialueen täytöstä.

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 yksityistien poikki;
- 2) ojan suunnan muuttamisesta
- 3) veden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan tai puroon; tai
- 4) muusta vastaavasta syystä.

ELY-keskus on katsonut, että kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on toimivaltainen viranomainen ratkaisemaan kyseessä olevan erimielisyyden ojitusasiassa.

Vesilaissa ei erikseen säädetä katselmuksesta, mutta sen suorittaminen on mahdollista hallintolain 38 §:n nojalla.

Hallintolain 38 §:ssä on säädetty katselmuksesta. Viranomainen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaisille on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa, katselmukseen on kutsuttava myös viranomainen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle. Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisten esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaisille ja muille toimitukseen kutsutuille. Katselmuksen toimittaa asian ratkaiseva viranomainen, joko täydessä kokoonpanossa tai nimeämällä jäsenistään katselmusryhmän.

Tässä asiassa esitetään, että ympäristö- ja lupalautakunnan asettama katselmusryhmä suorittaa alueella katselmuksen ennen asian jatkokäsittelyä ja päätöksentekoa. Katselmukseen osallistuu myös asiaa valmisteleva viranhaltija.

Asiassa kertyneet asiakirjat ovat oheismateriaalina (1-11).

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää
a) että kesän aikana erikseen sovittavana ajankohtana pidetään katselmus, johon kutsutaan kiinteistöjen Santala, Kuusela ja Pilkankari edustajat,
b) katselmukseen osallistuvat lautakunnan jäsenet.

Päätös: Ympäristö- ja lupalautakunta päätti
a) että keskiviikkona 24.7.2024 klo 14 pidetään katselmus, johon kutsutaan kiinteistöjen Santala, Kuusela ja Pilkankari edustajat
b) katselmukseen osallistuvat lautakunnan jäsenet pj. Rauno Aaltonen, Petri Marttila, Kimmo Nevavuori, Olli-Pekka Päivärinta, Eija Rosendahl sekä ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula.

YMPLL 22.10.2024 § 102
2548/11.03.00/2024

Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti kokouksessaan 11.06.2024 § 69, että vesilain mukaisessa oja-asiassa järjestetään katselmus. Katselmus suoritettiin 24.7.2024. Katselmuksen aikana kierrettiin valuma-aluetta sekä kuultiin kiinteistöjen omistajien näkemykset asiassa. Katselmuspöytäkirja on oheismateriaalina.

Kiinteistöjen Kuusela 895-484-5-47 ja Pilkankari 895-484-5-46 omistajat ovat hakijoina vesilain mukaisessa asiassa, jossa he vaativat, että ojan rummuttaminen poistetaan vähintään kivilaiturin alkuun asti ja läjitetty maa-aines ja istutettu puusto poistetaan kivilaiturin oikealta puolelta (rannasta katsottuna) niin, että kivilaiturin jokaisessa syrjässä on vettä. Lisäksi oja on siirrettävä alkuperäiselle paikalleen Santalan 895-484-5-35 tilan puolelle rantaan.

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että kiinteistöjen Kuusela ja Pilkankari omistajien vaatimukset hylätään. Lautakunta päättää pysyttää kiinteistöjen Kuusela 895-484-5-47 ja Santala 895-484-5-35 välisen putkiojan ennallaan. Putken kunnossapito jää kiinteistön Santala 895-484-5-35 vastuulle.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on ratkaissut maa-aineksen läjitysasian. Ympäristönsuojeluviranomaisen toimivaltaan kuulumattomana asiana puuston poistamiseen liittyvä vaatimus jätetään käsittelemättä.

Perustelut:

Ympäristö- ja lupalautakunta on perehtynyt asiassa kertyneisiin asiakirjoihin sekä suorittanut alueella katselmuksen.

Kiinteistöjen välille on kaivettu avo-oja jo vuonna 2005 – 2008. Ojan sijainnin riitauttaminen olisi tullut tehdä ojan kaivamisen yhteydessä tai esimerkiksi rajankäynnin yhteydessä, joka on suoritettu vuonna 2009. Ojan putkitus on toteutettu Santalan kiinteistön toimesta vuonna 2018-2019. Ympäristö- ja lupalautakunnan näkemyksen mukaan ojan sijainti on ollut vakiintunut jo pitkään, eivätkä asianosaiset ole tuoneet asiaa esiin aiemmin vaan vasta kiinteistön uusien omistajien myötä. Kiinteistöt Kuusela ja Pilkankari ovat myös hyödynsaajina tässä ojituksessa eikä kiinteistöille ole todennetusti aiheutunut ojituksesta vesilain mukaista haittaa. Kiinteistön Santala omistajat ovat luvanneet vastata putkituksen kunnossapidosta. Myös tukkiutuneesta putkesta mahdollisesti aiheutuva tulva ja siitä syntyvät vahingot ovat putkituksesta vastanneen osapuolen eli Santalan kiinteistön omistajien vastuulla.

Rajaojan putkittaminen vaatii naapurin suostumuksen ja kiinteistön Santala omistajat kertovat, että putkitukselle on ollut kiinteistön Kuusela silloisen omistajan suostumus. Asian käsittelyn yhteydessä kiinteistön entinen omistaja on jälkikäteen kiistänyt antaneensa suostumusta putkitukselle. Koska kiinteistöjen välinen ojitus on toiminut eikä siitä ole aiheutunut vettymis- tai muuta haittaa, ympäristö- ja lupalautakunta toteaa, että nykyinen ojitus palvelee ojituksen molempia osapuolia eikä sitä ole tarvetta muuttaa. Lisäksi kiinteistön Santala kannalta ojan putkitus on perusteltua, koska avo-oja aivan rakennuksen tuntumassa aiheuttaisi jatkuvaa kunnossapitoa.

Ojitus on vesilain mukaan toteutettava niin, ettei toiselle kuuluvalla alueella aiheudu vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä. Asiassa ei ole noussut esiin sellaisia seikkoja, että putkitus olisi aiheuttanut kiinteistöille Kuusela ja Pilkankari vesilain mukaisia haittoja.

Voidaan todeta, että kiinteistöjen vesien johtamistapa kiinteistöjen rajalle on perustunut kiinteistönomistajien yhteisesti noudattamaan käytäntöön niin pitkältä ajalta, että sen voidaan vakiintuneisuuden vuoksi katsoa rinnastuvan kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen. Vakiintunut käytäntö sitoo myös kiinteistön nykyisiä omistajia.

Vesilain mukaan alueen omistajalle voidaan antaa oikeus omalla kustannuksellaan muuttaa ojan asemaa ja suuntaa. Edellytyksenä oikeuden saamiseen on, että muutos ei vähennä ojasta saatavaa hyötyä eikä aiheuta sanottavaa lisäkustannusta ojituksen hyödynsaajalle.

Tässä tapauksessa ei ole kirjallista sopimusta, päätöstä ym. yhteisestä ojituksesta tai oikeudesta johtaa vettä toisen kiinteistön ojaan. Hyödynsaajalle voidaan antaa oikeus johtaa vettä toisen ojaan. Pääsääntö ojitusta toteutettaessa toisen alueella on, että oja on sijoitettava kiinteistön rajalle tai muutoin sellaiseen paikkaan, että siitä aiheutuu kiinteistön omistajalle mahdollisimman vähän haittaa.

Avonaista ojaa, ellei se ole kiinteistön rajalla, ei saa ilman omistajan suostumusta tehdä toisen erityiseen käyttöön otetulle alueelle. Erityiseen käyttöön otettu alue on siis tontti, rakennuspaikka, puutarha, varastopaikka, uimaranta, satama-alue tai muu vastaava maa- tai vesialue. Voidaan katsoa, että kiinteistöllä Santala, on ollut perusteet siirtää oja rajalle, koska kiinteistö on otettu erityiseen käyttöön.

Vesilaki (587/2011) 5 luku 2 § 1 momentti, 5 § 1 momentti 4 kohta, 5 luku 7 § 1 momentti, 5 luku 8 § 1 momentti, 5 luku 10 § 1 momentti, 14 luku 5 § 1 momentti, 14 § 1 momentti 1 kohta sekä 19 luku 1 § 1 momentti ja 4 §

Vanha vesilaki (264/1961) 6 luku 9 § 3 momentti ja 6 § 1 momentti

Hallintolaki 34 §

Keskustelun aikana Petri Marttila teki vastaesityksen, että putkitus tulisi purkaa ja muuttaa avo-ojaksi rajalla.

Juhani Konttinen kannatti Petri Marttilan esitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että sen aikana oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, joten oli äänestettävä. Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin sähköinen äänestys.

Ne, jotka kannattivat esittelijä Susanna Puottulan pohjaehdotusta äänestivät jaa ja ne, jotka kannattivat Petri Marttilan ehdotusta äänestivät ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin kuusi jaa-ääntä, kaksi ei-ääntä ja yksi tyhjä.

Päätös:

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti äänestyksen jälkeen äänin 6-2 (1 tyhjä) hyväksyä esittelijän tekemän ehdotuksen. Äänestysluettelo liitteenä.
