



Vesilain valvonta / ojitusta koskeva erimielisyys / veden johtaminen toisen maalla sijaitsevaan ojaan

YMPLL 11.03.2025 § 26

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

Kiinteistön Tomirankulma 895-402-1-156 asukas (jäljempänä kiinteistö A) on ollut yhteydessä ympäristönsuojeluun naapurista, kiinteistöltä Paavola 895-402-1-133 (jäljempänä kiinteistö B) tulevien valumavesien aiheuttaman haitan takia. Asian käsittelyssä on ollut seuraavia vaiheita ennen lautakuntakäsittelyä (asian käsittelyssä kertyneet asiakirjat ovat oheismateriaalina):

- 9.7.2024 kiinteistön A asukas toi esiin hulevesistä aiheutuvan haitta-asian, jota alettiin hoitaa ympäristönsuojelussa/rakennusvalvonnassa. Kiinteistön A asukas kertoi, että kiinteistön B puutteellisen ojituksen takia vesi on tulvinut kiinteistön A ajotien yli ja pilannut tien pinnan.
- 20.8.2024 ympäristönsuojelusta/rakennusvalvonnasta tehtiin tarkastuskäynti kiinteistölle B. Tarkastuksella ei havaittu haittoja, joihin olisi tullut puuttua. Todettiin, että talvella tapahtunut tulviminen on johtunut kiinteistön B naapurikiinteistön puolella jäätyneen rumpuputken aiheuttamasta tulvimisesta.
- 17.9.2024 ympäristönsuojelusta/rakennusvalvonnasta tehtiin tarkastuskäynti kiinteistölle A. Tarkastuksella keskusteltiin lisää naapurin vesien aiheuttamasta haitasta.
- 14.11.2024 keskusteltiin vesilain mukaisesta valvonta-asiasta kiinteistön A asukkaan kanssa virastotalolla. Kiinteistön A asukas pani vireille vesilain mukaisen valvonta-asian koskien yhteistä ojitusta naapurin B kanssa.
- 26.11.2024 ympäristönsuojelusta tehtiin maastokäynti kiinteistölle B katsomaan ojia ja yhden ojan padotusta, jonka kiinteistön A asukas oli tehnyt.
- 28.11.2024 pyydettiin vastine vesilain mukaisessa asiassa kiinteistön B asukailta.
- 19.12.2024 kiinteistön B asukkaat toimittivat vastineen.



- 14.1.2025 varattiin kiinteistön A asukkaalle mahdollisuus antaa vastaselitys vastineeseen vesilain mukaisessa asiassa.
- 16.1. – 22.1.2025 kiinteistön A asukas on antanut vastaselityksen.
- 23.1.2025 kiinteistön B asukkaille varattiin mahdollisuus antaa vastaselitys vastineesta.
- 2.2.2025 kiinteistön B asukkaat ilmoittivat, että he eivät anna vastaselitystä.

Asiaa selvitettäessä on käynyt ilmi, että kiinteistöltä B johdetaan vesiä kiinteistön A puolella sijaitsevaan ojaan eikä vesien johtamisesta ole tehty sopimusta. Ojitus on vanha ja kiinteistöjen omistussuhteissa on tapahtunut muutoksia. Kiinteistön A omistaja on vaatinut, että kiinteistön B vesiä ei saa johtaa kiinteistön A puolella sijaitsevaan ojaan, vaan kiinteistön B on johdettava vedet omalla puolellaan. Mikäli vedet johdetaan kiinteistön A ojaan, tulee kiinteistön B osallistua kustannuksiin.

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.

Tässä asiassa on käsiteltävänä ojitusta koskeva erimielisyys, joka kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on ratkaistava. Koska asiassa ei olla päästy sopuun tarkastusten ja kuulemisten kautta, siirtyy asia ympäristö- ja lupalautakunnan ratkaistavaksi.

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.

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunnan asettaa katselmusryhmän suorittamaan alueella katselmuksen ennen asian jatkokäsittelyä ja päätöksentekoa. Katselmukseen osallistuu myös asiaa valmisteleva viranhaltija.

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että erikseen sovittavana ajankohtana pidetään katselmus, johon kutsutaan kiinteistöjen A ja B omistajat sekä katselmukseen osallistuvat lautakunnan jäsenet.

Päätös: Ympäristö- ja lupalautakunta päätti
a) että kiinteistöllä järjestetään katselmus 25.03.2025 klo 10, johon kutsutaan kiinteistöjen A ja B edustajat
b) katselmukseen osallistuvat lautakunnan jäsenet pj. Rauno Aaltonen, Juhani Konttinen, Heli-Päivikki Laurén, Kimmo Nevavuori, Eija Rosendahl sekä ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula.

YMPLL 13.05.2025 § 54
3245/11.03.00/2025

Katselmus pidettiin päätöksen mukaisesti 25.03.2025 klo 10.00. Katselmuksella todettiin seuraavaa: Oja on asianosaisten kertoman ja alueelta saatavissa olevien ilmakuvien mukaan vuosikymmeniä vanha pelto-oja, jonka kautta mainittujen kiinteistöjen alueelta tulevat valumavedet ovat laskeneet kiinteistön A ajotien reunassa olevaan ojaan. Oja on aiemmin ollut kokonaan kiinteistön B alueella, mutta kiinteistön lohkomisen yhteydessä se on jäänyt kokonaan A kiinteistön alueelle. Oja on tyypillinen, matala ja ruohikkoinen tienvarsioja, jota kiinteistön A omistajat ovat kertomansa mukaan hoitaneet viimeiset vuodet yksinään. Kiinteistölle A johtavan pihatie kaakkoisreunassa on myös tienvarsioja, joka on kaivettu tien rakentamisen yhteydessä. Mainittujen ojien välissä, lähellä rajapyykkiä 61, on rumpuputki, jonka kautta vesi pääsee kulkemaan



molempien tienvarsiojien välillä. Ojien risteyskohdan kohdalla maasto on lievästi ympäröivää maanpintaa alempana.

Edellä mainittuun vanhaan ojaan yhtyy sekä kiinteistön A pihalueen suunnasta tuleva oja sekä kiinteistöltä B eli luoteen suunnasta tuleva pellon ja metsän välinen matalahko oja. Tämän ojan kautta tulevien vesien johtaminen on asiassa ratkaistavana.

Ojien liittymäkohtaan on kiinteistön A omistajan toimesta lokakuussa 2024 kasattu maakasa padoksi estämään B kiinteistön alueelta tulevaa vettä. Oja on matala, vanha pelto-oja, jossa katselmushetkellä oli suunnilleen yhtä paljon vettä padon molemmin puolin. Katselmushavaintojen mukaan lähes kaikki kertyvät vedet kiinteistön B alueelta laskevat tätä ojaa pitkin kiinteistön A alueella olevaan vanhaan ojaan ja sitä kautta ajotien varressa olevaan kolmanteen ojaan. Tähän ojaan laskee myös B kiinteistön saunalta seinän vieressä olevasta kivipesästä ja kaivosta johtavaa salaojaputkea pitkin mahdollisesti tuleva vesi. Katselmushetkellä kivipesä oli täysin kuiva. B kiinteistön omistajien mukaan saunaan tulee kylmä vesi, mutta saunaa ei käytetä peseytymiseen vaan vettä käytetään ainoastaan kiukaalle löylyn heittoon.

Kiinteistölle B johtavan pihatien varressa on myös vanha oja, jota pitkin vedet eivät kuitenkaan pääse laskemaan B tilan omalla alueella ajotien suuntaan, koska ojan pohjassa on näkyvissä veden virtaamista estävä kallio. Katselmuksella tutustuttiin myös B kiinteistön portin kohdalta metsässä alueeseen, josta oli vuonna 2023 tullut poikkeuksellinen vesimäärä. Poikkeuksellinen tilanne on johtunut runsaista sulamisvesistä ja B tilan naapurikiinteistön 1-155 kiinteistöllä sijaitsevan rumpuputken jäätymisestä, jonka seurauksena vesi oli hetkellisesti tulvinut A kiinteistön ajotien suuntaan ja sen yli. B kiinteistön pihatien alitse vesi pääsee kulkemaan halkaisijaltaan 150 mm rumpuputkea pitkin. Maastohavaintojen ja karttatarkastelun perusteella valuma-alueet molempien mainittujen kiinteistöjen A ja B osalta ovat suunnilleen yhtä laajat eli kummaltakin kiinteistöltä tulevien vesien määrät eivät huomattavasti poikkea toisistaan.

A kiinteistön omistajan mielestä ojien rehevöityminen on ongelma. Ojan kunnossapitäminen vaatii työtä ja kustannuksia ja tilannetta pahentaa se, että kaikki naapurin vedet tulevat ajotien vieressä olevaan ojaan. A kiinteistön omistaja kertoi, että he ovat muuttaneet kiinteistölle 2021 uuteen omakotitaloon. Tässä yhteydessä oja on kunnostettu ja tie on tehty. Kiinteistön A omistaja on olettanut kiinteistökaupan perusteella, että oja on heidän. Kiinteistön omistajan mielestä molempien kiinteistöjen pitää järjestää omilta alueiltaan tulevien vesien johtaminen Arvassalontien varteen omien



alueidensa kautta johtavia oja pitkin. Tätä kiinteistön A omistaja piti hakemuksen keskeisenä vaatimuksena. A kiinteistön omistaja katsoi olevan kohtuutonta, että heidän pitäisi kustannuksellaan ylläpitää ojaa, joka hyödyttää suuressa määrin B kiinteistöä. A kiinteistön omistaja kertoi vielä, että vuonna 2023 olleen tulvan aikana vesi nousi heidän tielleen ja virtasi niin, että heidän oli kunnostettava tietä mm tuomalla siihen sepeliä.

Kiinteistön B omistajat toivat esiin katselmuksella, että heidän talonsa sijaitsee vanhan tilakeskuksen paikalla. Tilakeskus on tiettävästi ollut olemassa jo 1930-luvulla. Nykyisinkin nämä ojat, pellon yläpuolinen ja pellon reunassa sijaitseva, nyt asian kohteena oleva oja, ovat ainakin siitä lähtien sijainneet samoilla paikoilla. Heidän näkemyksensä mukaan ei ole mitään syytä, miksi olemassa olevaa tilannetta pitäisi muuttaa. Omalta osaltaan he ovat valmiit osallistumaan mainittuun yhteisen ojan kunnossapitoon saamaansa hyötyyn suhteutettuna.

Katselmuksen lopuksi asianosaisilta tiedusteltiin mahdollisuudesta päästä sopuun asiassa. Sopua ei syntynyt. Katselmuksen pöytäkirja on oheismateriaalina.

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että kiinteistöllä Paavola 895-402-1-133 on oikeus johtaa kiinteistöltä muodostuvat vedet kiinteistön Tomirankulma 895-402-1-156 puolella sijaitsevaan ojaan ja että molempien kiinteistöjen tulee osallistua ojan kunnossapitoon ja siitä aiheutuviin kustannuksiin. Kustannukset jaetaan puoliksi kiinteistöjen kesken. Lisäksi lautakunta päättää, että katselmuksella havaittu tukittu oja tulee avata kiinteistön Tomirankulma toimesta heti päätöksen tultua tietoon, kuitenkin viimeistään 13.6.2025 mennessä.

Perustelut:

Jos ojittamisesta toisen alueella ei sovita kiinteistöjen välillä, ympäristönsuojeluviranomainen voi antaa hyödynsaajalle oikeuden johtaa vettä toisen ojaan. Lisäksi vaikka asiasta ei ole kirjallisesti sovittu, on kyseessä vuosikymmeniä sitten muodostunut vakiintunut käytäntö, jonka voidaan katsoa vastaavan asiassa tehtyä sopimusta. Näin on myös sellaisessa tilanteessa, jos ennestään yhden kiinteistön alueella oleva oja tulee kiinteistöjaotuksen muuttumisen vuoksi kulkemaan useamman kiinteistön alueella eikä toisin ole sovittu tai määrätty. Ojaa pidetään tällöin sopimuksen perusteella toisen maalle tehtynä ja sitä koskee pysyvyysuoja. Veden johtaminen toisen ojaan on voimassa kiinteistöjen omistussuhteiden myöhemmistä muutoksista riippumatta.



Maanomistajalla on oikeus maansa kuivattamiseksi johtaa vettä toisen ojaan, jolloin hän on velvollinen suorittamaan korvausta ojan silloisen kunnan mukaan sen tekemisestä johtuvista kustannuksista mukaan lukien ojan laajentamisesta ja vastaisesta kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Oja tulee pitää kunnossapitovastuun edellyttämässä kunnossa, joka tarkoittaa, että oja pidetään kuivatustehtävän edellyttämässä kunnossa niin, että oja ei aiheuta vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä siitä hyötyville asianosaisille. Maastohavaintojen ja karttatarkastelun perusteella valuma-alueet molempien mainittujen kiinteistöjen A ja B osalta ovat suunnilleen yhtä laajat eli kummaltakin kiinteistöltä tulevien vesien määrät eivät huomattavasti poikkea toisistaan. Tästä syystä lautakunta päättää jakaa ojan ylläpidosta aiheutuvat kustannukset puoliksi.

Vesilain 5 luvun 10 §:n 3 momentin mukaan toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaa ojaa ei saa perusteettomasti tukkia tai veden juoksua ojassa estää.

Vesilaki 5:2.1, 5:8.1, 5:9.1, 5:10.3, 5:11.1, 5:11.2, 5:19.2

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti siten tarkennettuna, että ojasta aiheutuvat kustannukset jaetaan tasan maanomistajien kesken tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lähtien.
