PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN, OIKAISUVAATIMUS (RakL 178 §)

Lupatunnus	26-0001-OIK
Muutoksenhakija	[redacted]
RAKENNUSPAIKKA	704-404-0004-0078 Pajulehdontie 3, 21290 Rusko Koko tila
Kiinteistön nimi	Jakola
Pinta-ala	2335 m²
Kaavatilanne	Maakuntakaava
Sallittu kerrosala	234 m²
Rakennettu kerrosala	267 m²
RAKENNUSKOHDE	Jätevesijärjestelmän rakentaminen
RAKENNUSKOHDE Jäljellä	67 m²
Muutoksenhaun kohteen lupatunnus	26-0048-RL
Hankkeen päättäjä	Rakennustarkastaja
Päätöspvm	02.07.2026
§	48
Liitteet	Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan perustelut	Kiinteistön 704-404-0004-0078 haltija on hakenut rakentamislupaa jätevesijärjestelmän rakentamiseksi (rakennetaan umpisäiliö 12 m³, sakokaivot puhdistetaan ja jätetään hulevesikäyttöön). Myönnetystä rakentamisluvasta on jätetty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen on jättänyt viereisen kiinteistön omistaja (704-404-0004-0248) ja viereisen kiinteistön omistajan edustaja (704-404-0004-0086). Lain mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta määräytyy seuraavasti (RakL 179 §): Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on: 1)viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla; 2)sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3)sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 4)kunnalla; 5)naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 6)museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai

maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.
Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.
Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt on viereisen kiinteistön omistaja ja toisen viereisen kiinteistön omistajan edustaja. He ovat toimittaneet myös vaatimuksen täydennyksen. Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen. Oikaisun vaatimuksena on, että rakentamislupa kumotaan sekä palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja toissijaisesti päätös muutetaan siten, että lupaehdoissa kielletään uusien hule- ja salaojavesien johtaminen kiinteistöjen kokoojakaivoon, kunnes laillinen ja toimiva purkureitti on ratkaistu. Perusteluihin vastaus kohdittain:

1. käyttöoikeuden laiton laajentaminen ja käsitteiden sekoittaminen
Hakija on vastineessa ilmoittanut, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden väite kokoojakaivoon johdettavista vesistä on väärä, kyseessä ei ole nopeasti tulevat vesimassat, vaan rakennuksen perustusten salaojaan kertyneet vedet eli sateella pihanurmikolle kertyneitä sadevesiä, jotka maamassan läpi imeytymällä kulkeutuvat talon salaojajärjestelmään. Umpisäiliön asentamisen jälkeen kokoojakaivoon tulee virtaamaan pelkkiä perustusten salaojavesiä. Kuten aiemmin todettu, niin Vaasan hallinto-oikeus on päätöksessään (12/0175/1) todennut, että kiinteistön 704-404-4-1 77 silloinen omistaja on suullisesti suostunut siihen, että kiinteistöt 704-404-4-78 ja 704-404-4-86 saavat johtaa kuivatusvetensä, niin kutsuttuun rajaojaan ja maanomistajan rakentamaan putkiojaan. Kiinteistön 704-404-4-177 nykyinen omistaja suostuu samaan edelleen. Rakentamisluvan mukaisesti kokoojakaivoon johdetaan enää perustusten kuivatusvedet, kun sakokaivojen purkuvedet poistuu kokoojakaivoon johdettavista vesistä.

2. kiinteistön 704-404-0004-0086 hulevesien virheelliset väittämät
Kiinteistön 704-404-0004-0086 hulevedet on aiemmin johdettu samaan kokoojakaivoon ja kokoojakaivoon oli asennettu padotusventtiili, jotta hulevedet eivät tulvi takaisin kiinteistölle 704-404-0004-0086. Oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että katto- ja pintavedet imeytetään hallitusti omalle tontille ja perustusten kuivatusvedet johdetaan vielä kokoojakaivoon. YSL § 103 a:n mukaisesti luvun säännöksiä sovelletaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden (hulevesi) hallintaan. Mitä tässä luvussa säädetään hulevesistä, koskee myös perustusten kuivatusvesiä. Vaikka kiinteistön 704-404-0004-0086 hulevesien johtamista muutettaisiin paineviemärin rakentamisen jälkeen, niin tämä ei poista sitä tosiasiaa, että Vaasan hallinto-oikeus on päätöksessään (12/0175/1) todennut, että kiinteistöt 704-404-4-78 ja 704-404-4-86 ovat saaneet oikeuden ojittamiseen ja kuivatusvesien johtamiseen kiinteistön 704-404-4-393 alueen aikaisemmalta omistajalta. Ojittajan yleiset velvollisuudet ilmenevät VL 5:7-8. Vesilain yleinen velvoite on, että kun oja on tehty, hyödynsaajan tai hyödynsaajien on huolehdittava ojan kunnossapidosta (VL 5:8).

3. rasiteoikeuden puuttuminen

Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen (12/0175/1) pohjalta kiinteistön 704-404-4-78 omistaja haki putkirasitetta Maanmittauslaitokselta, mutta Maanmittauslaitos ei perustanut sitä, koska kiinteistön 704-404-0004-0393 omistaja vastusti sitä. Tällöin vesien johtaminen perustuu vain aiempiin sopimuksiin. Sopimustilanne on todettu kyseisessä hallinto-oikeuden päätöksessä. Ojitusta palvelevien käyttöoikeuksien ja niitä tukevien sopimusten pysyvyyden varmistaminen on keskeistä hankkeen pitkäaikaisen toteuttamisen ja olosuhteiden pysyvyyden kannalta. Asianosaisten väliseen kirjalliseen sopimukseen tai VL 5:9:n mukaiseen viranomaisen sijoituspäätökseen perustuva oikeus ojan tekemiseen toisen maalle ja veden johtamiseen toisen ojaan on voimassa kiinteistöjen omistussuhteiden myöhemmistä muutoksista riippumatta (VL 5:11.1). Maanomistajien välisen sopimuksen pysyvyyden varmistamiseksi se tulee nykyään tehdä kirjallisena. Kun oikeus sellaiseen toimenpiteeseen, johon vesilain nojalla voitaisiin antaa lupa, perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen, voidaan lupa hakemuksesta myöntää kyseisen oikeuden pysyttämiseksi voimassa myös kiinteistön uutta omistajaa kohtaan (VL 17:9). 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 (VL 5:11.2). Oikeutta ei ole tarpeen merkitä rasitteena kiinteistötietojärjestelmään. Tämän tilanteen suullinen sopiminen on todettu Vaasan hallinto-oikeuden päätöksessä.

4. harhaanjohtava vastine ja luvan puutteellisuus sekä katselmusmuistio
Rakentamislupa ei koske hulevesijärjestelmää, hulevesijärjestelmän rakentaminen ei edellytä rakentamislain mukaista lupaa. Eikä hulevesiin tule muutoksia kaavoitus- ja rakennuslautakunnan aiempaan päätökseen liittyen (13.10.2011, § 96 ja § 97), kiinteistöllä 4:393 sijaitsevan kokoojakaivon kautta ei saa johtaa ojavesiä ja kiinteistöjen 4:78 ja 4:86 kolmanteen saostuskaivoon johdettavat hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa saostuskaivojen toiminnalle. Kolmanteen saostuskaivoon on johdettu perustusten kuivatusvesiä. Kuten kohdassa 1. todetaan, niin kyseessä ei ole mitään uusia vesimassoja ja järjestely perustuu pitkään jatkuneeseen tilanteeseen, jonka oikeus on todettu Vaasan hallinto-oikeuden päätöksessä (12/0175/1). Muistiossa on annettu kehotuksia molemmille kiinteistöille. Muistiossa on todettu, että kiinteistön 704-404-0004-0086 salaojavedet on johdettu tällä hetkellä kolmanteen saostuskaivoon ja siten kokoojakaivoon. Muistio on ollut yhtenä oheismateriaalina, kun rakennus- ja ympäristölautakunnan on antanut varsinaisen määräyspäätöksen 17.10.2024 § 55.

5. tosiasiallinen haitta, tulvariski ja valvontajärjestelmä
Jätevesistä aiheutuvan haitan vuoksi on annettu rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 17.10.2024 § 55 ja tähän Vaasan hallinto-oikeus antoi päätöksen (346/2026): rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt, että kiinteistöt (poistettu tekstiä), 704-404-4-86 ja 704-404-4-174 tulee liittää kunnalliseen viemäriin 30.6.2025 mennessä ja kiinteistön 704-404-4-78 jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön tai kiinteistö liittää kunnalliseen viemäriin 31.10.2026 mennessä. Rakentamislupa toteuttaa tätä päätöstä, kun sakokaivojen purkuvesien mahdollinen haitta ja tulvariski poistuu, eikä ole tarvetta aiemman kaltaiselle kaivojen valvontajärjestelmälle.

6. määräajan kohtuuttomuus

Rakentamislupa ei koske kiinteistön 704-404-4-86 määräaikaa, joka on asetettu rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä 23.4.2026 § 27. Eikä rakentamislupa myöskään koske uuden hulevesiluvan myöntämistä.

7. ojitustoimituksen mahdottomuus
Ympäristötarkastaja on useasti ohjannut kiinteistöjen omistajia hakemaan näitä kiinteistöjä (704-404-4-78, 704-404-4-86, 704-404-0004-0174, 704-404-0004-0177, 853-518-1-90) koskevaa ojitustoimitusta pintavesien johtamiseksi pois kiinteistöiltä. Ojitustoimitusta haetaan Lupa- ja valvontavirastolta, kun hyödynsaajia on vähintään kolme, eivätkä he pysty sopimaan yhteisestä ojituksesta.

8. kaivon poistaminen
Rakentamislupa koskee umpisäiliön asentamista. Rasitteista ja vesilain mukaisista luvista päätetään muiden viranomaisten taholla (Maanmittauslaitos, Ruskon rakennus- ja ympäristölautakunta, Lupa- ja valvontavirasto).

9. tekninen mahdottomuus
Tarvittaessa hulevesien johtaminen ratkaistaan päätösvaltaisen viranomaisen taholta vesilain mukaisessa menettelyssä. Kun hyödynsaajia on vähintään kolme, niin ojitustoimituksen kautta.

Oikaisuvaatimuksen täydennys 6.8.2026:

Rasitteen puuttuminen on todettu kohdassa 2. Rakentamisluvassa ei ole myönnetty uutta hulevesilupaa, kyse on umpisäiliön asentamisesta. Vanhat sakokaivot toimivat kiinteistön 704-404-4-78 asuinrakennuksen perustusten kuivatusvesien kaivoina, kuten tälläkin hetkellä myös kiinteistöllä 704-404-4-86. Rakentamislupa ei koske vesilain mukaista ojituksesta päättämistä.

PÄÄTÖS

Rakennustarkastaja päättää edellä esitetyn perusteella, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa rakennustarkastajan 2.7.2026 § 48 tekemää päätöstä.

Ote ja valitusosoitus:
luvan hakija, kiinteistöjen 704-404-0004-0086, 704-404-0004-0393 omistajat

Muutoksenhaku:
Tähän päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätöksen tiedoksiantaminen:
Tämä päätös annetaan tiedoksi yleisessä tietoverkossa julkaistulla julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisupäivästä.

Päätöksen perustelut

Hanke täyttää RakL 42 ja 48 §:ien vaatimukset. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä rakentaminen vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Rakentaminen toteuttaa myös aiempia viranomaisen (rakennus- ja ympäristölautakunta 17.10.2024 § 55) ja Vaasan hallinto-oikeuden (346/2026) päätöksiä. Edellä esitetyn perusteella hanke täyttää rakentamisluvan toteuttamisen edellytykset.

Muutoksenhaku Valitusosoitus

Valmistelija ja päätöksentekijä

Niko Paloposki
Rakennustarkastaja

Toimivalta Ruskon kunnan hallintosääntö sekä rakennus- ja ympäristölautakunnan jatkodelegointi.

Lupapäätöksen kuuluttaminen (RakL § 70)

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen 06.10.2026, seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä 29.09.2026 (HL § 62 a). Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 05.11.2026.

Rakennustyön aloittaminen (RakL § 108)

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 06.11.2026. Määräys ei koske lupapäätöstä, jolle on annettu aloittamisoikeus rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen (RakL § 78).

VALITUSOSOITUS

Päätökseen ja/tai päätökseen asian käsittelystä ja peritystä maksusta saa hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4) kunnalla;
5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla.

Valitusaika ja valituksen perille toimittaminen

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.
Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella.
Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, faxina tai sähköpostilla. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos valitusta ei ole tehty määräajassa, valitus voidaan jättää tutkimatta.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Turun hallinto- oikeudelle osoitettavassa valituskirjelmässä on ilmoitettava:
- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.
Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero,

joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:
- tämä päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valtuutus

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Oikeudenkäyntimaksu

Turun hallinto- oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto- oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen (tuomioistuinmaksulaki).

Valitusviranomainen

Turun hallinto- oikeus
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2- 4
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Puhelin: Kirjaamo 029 56 42410 Puhelinvaihde: 029 56 42400
Faksi: 029 56 42414
Sähköposti: turku.hao@oikeus.fi
aukioloaika: klo 8.00- 16.15
Oikeusistuimien sähköisen asiointipalvelun verkko-osoite
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/