

## Oikaisuvaatimus/ kaupungininsinöörin päätös 63/2024 §/ As Oy Jämsän Linnapuisto

Elvoi 22.08.2024 § 99  
1872/03.06.02.00/2024

Valmistelija vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen p. 040 846 9816

As Oy Jämsän Linnapuisto on jättänyt oikaisuvaatimuksen  
Kaupungininsinöörin päätöksestä 63/2024 §:

”Taloyhtiön hallitus on päättänyt, ettei se hyväksy teidän tämän  
sähköpostin liitteenä olevaa päätöstänne 1872/03.06.02.00/2024.

Hallitus on sitä mieltä, että asiassa on edelleen korvausvastuu Jämsän  
kaupungilla. Hallitus tulee päättämään mahdollisimman pikaisella  
aikataululla jatkotoimenpiteistä asian suhteen ja selvittää  
myös lakineuvonnan kautta asiaa.”

As Oy Jämsän Linnapuiston korvausvaatimus:

”As Oy Linnapuisto, Linnavuorentie 3, 42100 Jämsä suoritettiin Jämsän  
kaupungin toimesta viemärikuvausta ja siitä tulleen raportin perusteella  
kaupungin puolella viemäriinjassa on notkahdus/painauma ja tästä  
johtuen myös As Oy Linnapuiston viemärit tulvivat ja pahimmillaan vedet  
ajautuvat taloyhtiön sisätiloihin kellarikäytävälle.

Olen tästä käynyt puhelinkeskustelun Y Oy:n kuvaajan kanssa ja hänen  
kantansa oli hyvin selkeä, että Jämsän kaupungilla on tässä asiassa vastuu.  
Materiaali ja raportti on teille toimitettu Y Oy:n toimesta.

Taloyhtiön hallitus on kokoustanut asiasta 13.05.2024 ja hallituksen päätös  
on seuraavanlainen:

Mikäli kaikkia asiasta taloyhtiölle jo koituneita kustannuksia ei makseta  
eräpäivään mennessä Jämsän kaupungin toimesta, niin valtuutettiin  
isännöitsijä viemään asia eteenpäin käräjäoikeuteen. Kaikki perintään ym.  
kuuluvat kustannukset tullaan lisäämään näihin saataviin.

Myös asiasta koituvat tulevat kustannukset tulemme ohjaamaan Jämsän  
kaupungin maksettavaksi.

Liitteenä ovat laskut tähän mennessä taloyhtiölle koituneista  
kustannuksista Jämsän kaupungin viemäriinjassa olevan virheen vuoksi,  
joita vaadimme nyt Jämsän kaupungilta maksuun.”

Kaupungin 27.5.2024 lähettämään selvityspyyntöön saatu As Oy:n vastaus  
4.6.2024:

”Kohteen kellarikäytävällä tulvi viemäri kylmäkompressori -huoneen  
lattiakaivosta vedet pitkälle kellarikäytävälle Pe 1.9.23 ja Su 3.9.23.  
Irtovedet imetty ja kuivattu kiinteistöhuollon X Oy:n toimesta. Heti tämän

jälkeen alettiin selvittämään syytä tulvimiselle ja tehtiin havainto, että kiinteistön kulmalla olevat kaivot tulvivat pienemmälläkin sateella.

Jouduttiin ottamaan Y Oy:ltä imupalvelua kaivojen tyhjentämiseen, ettei vedet tulisi jälleen kellarikäytävälle. Myöskin taloyhtiön linjat on kuvattu eikä niistä löytynyt ongelmaa.

Jämsän Kaupunki on ollut mukana selvittämässä ongelmaa. Myös lähistölle Jämsän kaupungin puolen linjoihin suoritettiin kuvaus. Kuvaus tehtiin Linnavuorentien hulevesikaivosta kävelytien suunnassa n. 50 m päässä olevaan kaivoon asti molemmista suunnista.

Lisäksi kuvattiin liityntäputki talon kokoomakaivosta kaupungin putkeen tarkistuskaivosta käsin. Kaupungin linjassa on painauma. Pinauma putkessa patoaa vesiä sateilla ja veden pinta nousee Linnapuiston kaivoissa.

Tämä aiheuttaa loppujen lopuksi vesien nousun taloyhtiön kellarikäytävälle. Y Oy:ltä suoritettu kuvaus kaupungin linjasta oli hyvin yksiselitteinen, että vastuu asiasta on Jämsän kaupungilla.”

---

### **Kaupungininsinöörin päätöksessä 63/2024 § todetut perusteet:**

#### **Jämsän Vesi liikelaitoksen voimassa olevien toimitusehtojen mukaisesti:**

##### **1.13 Hulevesi**

Hulevesi on maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.

##### **2.2 Huleveden erottaminen**

...

Mikäli laitos muuttaa tai on muuttanut sekaviemäröintijärjestelmän erillisviemäröinniksi, on kiinteistö kohtuullisen ajan kuluessa velvollinen erottelemaan jätevedet sekä hulevedet ja perustusten kuivatusvedet sekä liittymään laitoksen erillisiin jätevesi- ja hulevesiviemäriin. Jos sekaviemäröintiä jatketaan, siitä voidaan periä erillisviemäröinnin maksua korkeampaa maksua laitoksen taksan mukaan.

##### **3.2 Sopiminen liittymisestä**

...

Padotuskorkeus (*padotuskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jolle viemäriveresi voi verkostossa nousta viemärin tulviessa*) on sekaviemäröinnissä ja hulevesiviemäröinnissä kiinteistöä palvelevan kadun tai maan pinta +100 mm tonttviemärin liittämiskohdassa. Mikäli liittyjä viemäriä padotuskorkeuden alapuolisia tiloja, laitos ei vastaa padotuksesta (viemäritulvasta) mahdollisesti aiheutuvasta haitasta tai vahingosta.

## 7.9 Yleiseen viemäriin johdettavan veden määrän ja laadun rajoitukset

...

Huleveden ja perustusten kuivatusveden johtaminen jätevesiviemäriin samoin kuin jäteveden johtaminen hulevesiviemäriin on kielletty, ellei johtamisesta ole sovittu erillisellä sopimuksella.

## 8.8 Kvv-laitteistoja koskevia erillismääräyksiä

...

Jos liittyvän kiinteistön korkeustaso on sellainen, että viemäriveriesien johtaminen yleisiin viemäreihin ilman pumppausta ei ole mahdollista, on liittyjä velvollinen varustamaan kiinteistönsä pumppaamoilla viemäriveriesien johtamiseksi.

Rakennuksen sisäpuolisella viemäröinnillä ei saa olla yhteyttä hulevesiviemäriin. Hule- ja valumavesiä ei saa johtaa salaojaverkostoon.

Kiinteistökohtaisten viemäritulvien estämiseksi asiakkaan on suojattava padotuskorkeuden alapuolella olevat viemäroidyt tilansa.

Lisäksi:

### **Maankäyttö- ja rakennuslaki, 103 h § (22.8.2014/682) Kiinteistön hulevesijärjestelmä**

"Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän laitteiston ja rakenteiden on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita."

"Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi."

---

Kiinteistön viemärointi tulee järjestää edellä kuvattujen toimitusehtojen sekä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Käytettävissä olevan tiedon mukaan As Oy Jämsän Linnapuiston osalta:

- kiinteistön hule- ja valumavesiä on johdettu salaojiin
- kiinteistön lattiakaivo (= jätevesiviemäri) on yhteydessä hulevesiviemäriin
- kiinteistö on viemäroinyt padotuskorkeuden alapuolisia tiloja, viemäroityjen tilojen korko on noin +82.74

Linnavuorentien rakentamisen yhteydessä on taloyhtiö tilannut vesihuollon tonttiliittymän saneeraamisen. Tonttiliittymän saneerauksen yhteydessä on havaittu, että kiinteistön salaojavedet on ohjattu toimitusehtojen vastaisesti jätevesiviemäriin. Tämän havainnon jälkeen on rakennettu erillinen hulevesien poistoputki kiinteistön piha-alueella olleesta kuivatusvesikaivosta.

As Oy Jämsän Linnapuiston (182-4-136-3) hulevesiviemäriin rajakohtaan (=nykyinen liitoskohta) mukainen padotuskorkeus kaupungin hulevesijärjestelmään on +83.54. Tulvineen kellarikerroksen lattiakaivot, joiden tulisi olla johdettu vain jätevesiviemäriin, korkotaso on noin +82.74, eli ne ovat padotuskorkeuden alapuolella. Toimitusehtojen vastaisesti toteutetussa järjestelmässä huleveden pinta on noussut kiinteistön sisäisessä jätevesiviemärissä siten, että se on tulvinut kellarikerroksen lattialle lattiakaivojen kautta.

Mikäli liittynä viemäriin padotuskorkeuden alapuolisia tiloja, laitos/kaupunki ei vastaa padotuksesta (viemäritulvasta) mahdollisesti aiheutuvasta haitasta tai vahingosta.

Toimivalta, johon päätös perustuu: hallintosääntö 28 §, kohta 9

Ehdotus

Vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen

Elinvoimalautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Jämsän kaupunki ja Jämsän Vesi liikelaitos eivät ole velvollisia korvaamaan kiinteistölle padotuskorkeuden alapuolelle viemäroidyille tiloille aiheutuneita vahinkoja.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.