

KIINTEISTÖJEN TONTTIVESIJOHTOJEN JA - VIEMÄREIDEN SANEERAUS

Vesilaitosyhdistyksen julkaisusarja nro 70

Helsinki 2018



Julkaisun jakelu:

Vesilaitosyhdistys
Ratamestarinkatu 7 B
00520 Helsinki

puh. (09) 868 9010
sähköposti: vvy@vvy.fi
kotisivu www.vvy.fi

ISSN-L 2242-7317
ISSN 2242-7317

ISBN 978-952-6697-39-0

Helsinki 2018

KUVAILEHTI			
<i>Julkaisija</i>	Suomen Vesilaitosyhdistys ry		
<i>Tekijät</i>	Henna Luukkonen, Suvi Niini & Hanna Riihinen		
<i>Julkaisun nimi</i>	Kiinteistöjen tonttivesijohtojen ja -viemäreiden saneeraus		
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Vesilaitosyhdistyksen julkaisusarja nro 70		
<i>Julkaisun teema</i>	Tonttijohtojen saneeraus ja vastuurajat		
<i>Saatavuus</i>	Julkaisu on saatavissa Vesilaitosyhdistyksen verkkosivuilta pdf-muodossa.		
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Suomalaisten vesihuoltolaitosten toimintatapoja kartoitettiin kyselytutkimuksella, jossa käsiteltiin laitoksen ja kiinteistöjen tonttijohtojen saneeraustapoja ja vastuurajoja sekä yhteistyötä laitoksen, viranomaisten ja kiinteistönomistajien kesken. Vesihuoltolaitosten verkostojen saneerauksen lisäksi kiinteistöjen tonttijohdot tulisi saneerata sekä hulevedet erotella jätevesistä. Näin ylläpidetään hanaveden raikkautta ja laatua sekä mahdollistetaan vuotovesien poistaminen viemäreistä. Hanke tehtiin yhteistyönä konsulttien ja Vesilaitosyhdistyksen ohjausryhmien kanssa ja hankkeessa tuotettiin materiaalia helpottamaan laitosten suunnittelutyötä ja viestintää asiakkaan suuntaan.</p> <p>Kiinteistön omistajille voi tulla yllätyksenä, että he omistavat vesijohtoja ja viemäreitä myös yleisillä alueilla omien kiinteistörajojen ulkopuolella. Tonttijohtojen sijainti on usein dokumentoimatonta eikä tietoa rasitesopimuksista ole. Suosituksena on, että laitoksen runkojohtojen saneerauksen yhteydessä saneerataan vähintään yleisellä alueella olevat tonttijohto-osuudet ja ne siirretään laitoksen omistukseen ja kunnossapitoon.</p> <p>Kiinteistöjen tonttijohtojen saneerauksessa tärkeää on aktiivinen viestintä, positiivinen asiakaspalvelu, tutkimus ja suunnittelu sekä yhteistyö kiinteistöjen, vesilaitosten, kadunpitäjien, urakoitsijoiden sekä kunnan/kaupungin kesken. Saneerauksen tärkeyden hyötyjä, esimerkiksi kiinteistön arvon nousua, tulisi korostaa asiakkaalle. Jotta tonttijohdot saadaan saneerattua, vesihuoltolaitosten kannattaa tarjota houkutteleva ja helppo palvelukokonaisuus asiakkaalle omien saneeraushankkeiden yhteydessä.</p> <p>Jos kiinteistöjä ei saada saneeraamaan tonttijohtojaan tai erottelemaan hulevesiä jätevesiviemäristä, on laitoksella mahdollisuus tehdä asiasta vireillepano ja käynnistää ns. hallintopakkomenettely.</p>		
<i>Avainsanat</i>	aluesaneeraus, hallintopakkomenettely, hulevedet, kiinteistön tonttijohdot, suunnittelu, tutkimus, vastuuraja, velvoitteet, vesijohto, vesilaitos, viemäri, viestintä		
<i>Rahoittaja/toimeksiantaja</i>	Suomen Vesilaitosyhdistys ry		
	<i>ISBN</i> 978-952-6697-39-0	<i>ISSN</i> 2242-7317	
	<i>Sivuja</i> 81	<i>Kieli</i> suomi	<i>luottamuksellisuus</i> julkinen
<i>Julkaisun jakelu</i>	Vesilaitosyhdistys, www.vvy.fi		

BESKRIVNINGSLAD			
<i>Publicerat av</i>	Finlands Vattenverksförening r.f.		
<i>Författare</i>	Henna Luukkonen, Suvi Niini & Hanna Riihinen		
<i>Publikationens titel</i>	Sanering av fastigheternas tomtvattenledningar och -avlopp		
<i>Publikationsseriens titel och nummer</i>	Vattenverksföreningens publikationsserie nr 70		
<i>Publikationens tema</i>	Sanering och ansvarsgränser av tomtledningar		
<i>Tillgänglighet</i>	Publikationen finns på Vattenverksföreningens webbsida (pdf-format).		
<i>Sammanfattning</i>	<p>Praxis vid de finländska vattentjänstverken kartlades med en enkät i fråga om saneringsmetoder och ansvarsgränser för vattenverkens och fastigheternas tomtledningar samt om samarbetet mellan vattenverken, myndigheterna och fastighetsägarna. Förutom vattenverkens nätverk borde även fastigheternas tomtledningar saneras samt dagvatten avskiljas från avloppsvattnet. På så sätt kan man hålla kranvattnet friskt och vid hög kvalitet samt göra det möjligt att avlägsna läckagevatten ur avloppen. Projektet genomfördes i samarbete med konsulter och Vattenverksföreningens styrgrupper. Under projektet lades material upp för att underlätta såväl planeringsarbetet vid vattenverken som kommunikationen visavi kunderna.</p> <p>Det kan vara en överraskning för fastighetsägarna att de även äger vattenledningar och avlopp i allmänna områden utanför de egna fastighetsgränserna. Läget av tomtledningar är ofta odokumenterat och likaså saknas informationen om servitutsrätt. Det rekommenderas att man i samband med saneringen av vattenverkets stamledningar även sanerar de avsnitt av tomtledningarna som löper i allmänna områden och att de överförs i vattenverkets ägo och ställs att underhållas av verket.</p> <p>Vid sanering av fastigheters tomtledningar är det viktigt med aktiv kommunikation, positiv kundtjänst, undersökningar och planering samt med samarbete mellan fastigheterna, vattenverken, gatuhållare, entreprenörer samt kommunen/staden. Att nyttan av saneringen är viktig, till exempel att fastighetens värde stiger, bör framhållas för kunden. För att kunna sanera tomtledningar lönar det sig för vattentjänstverken att i samband med sina egna saneringsprojekt erbjuda kunderna en lockande och enkel servicehelhet.</p> <p>Om fastigheter inte fås att sanera sina tomtledningar eller att avskilja dagvattnet från avloppssystemet, kan vattenverket inleda ett tjänsteärende och ett s.k. förvaltningstvångsförfarande.</p>		
<i>Nyckelord</i>	ansvarsgräns, avloppsledning, dagvatten, fastighets tomtledningar, förpliktelser, förvaltningstvångsförfarande, kommunikation, områdessanering, planering, undersökning, vattenledning, vattenverk		
<i>Finansiär/uppdragsgivare</i>	Finlands Vattenverksförening r.f.		
	<i>ISBN</i> 978-952-6697-39-0	<i>ISSN</i> 2242-7317	
	<i>Sidantal</i> 81	<i>Språk</i> finska	<i>Konfidentialitet</i> offentlig
<i>Distribution av publikationen</i>	Vattenverksföreningen, www.vvy.fi		

Sanasto

aluesaneeraus (tässä raportissa) = alueellisen kokonaisuuden käsittävä vesihuollon saneeraushanke, jossa runkojohtojen lisäksi pyritään saamaan myös tonttijohtoja saneerauksen piiriin mahdollisimman laajasti

huleveden viemärointi = huleveden ja perustusten kuivatusvesien poisjohtamista (Vesihuoltolain määritelmä)

hulevesi = rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muulta pinnalta poisjohdettava sade- ja sulamisvesi

KVV-työnjohtaja = Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV) rakentamisesta vastaava työnjohtaja

liitoskohta = termi, jota käytetään tonttihaaran ja runkojohdon liitoksesta

liittämiskohta = kiinteistön ja vesihuoltolaitoksen vastuun rajakohta (voi olla samassa kohtaa kuin liitoskohta). Liittämiskohta yksilöidään laitoksen liittyjälle antamassa liittämiskohtailmoituksessa eli liitoslausunnossa

padotuskorkeus = taso, jolle veden on sallittua nousta viemäriverkostossa ja jonka alapuolisten tilojen suojaamisesta kiinteistönomistaja vastaa

perustusten kuivatusvesi (käytetään myös termiä salaojavesi) = talon rakenteiden kuivatuksesta muodostuva vesi

perusvesikaivo = kiinteistöllä sijaitseva kaivo, johon kerätään salaojien vedet ennen niiden johtamista yleiseen viemäriin

runkovesijohto, yleinen vesijohto = vesihuoltolaitoksen vesijohto

runkoviemäri, yleinen viemäri = vesihuoltolaitoksen viemäri

tonttihaara = termi, jota käytetään runkojohdosta haarautuvasta yleensä yksittäistä kiinteistöä palvelevasta tonttijohdosta

tonttiventtiili, tonttisulkuventtiili, talosulkuventtiili = sulkuventtiili, jolla saadaan suljettua vesi kiinteistöltä

tonttivesijohto = vesijohto, joka yhdistää kiinteistön vesilaitteiston vesihuoltolaitoksen runkovesijohtoon

tonttievemäri = viemäri, joka yhdistää kiinteistön viemäriin vesihuoltolaitoksen runkoviemäriin

vuotovesi = jätevesiviemäriin maaperästä tai maan pinnalta pääsevä vesi TAI vesijohdosta ulos vuotava vesi

yleinen alue = asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettu kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteuttavaksi tarkoitettu alue

Sisällysluettelo

1	Johdanto	1
2	Nykytilanne vesihuoltolaitoksilla	2
2.1	Suomalaisten laitosten nykyiset toimintatavat	2
2.2	Tilanne muissa pohjoismaissa	7
2.3	Yleisillä alueilla olevien tonttivesijohtojen ja -viemäreiden omistus ja kunnossapitovastuu	8
3	Kiinteistöjen tonttijohtojen saneeraus	11
3.1	Aktiivinen viestintä.....	11
3.2	Tutkimus ja suunnittelu	12
3.3	Tonttijohtojen saneeraus.....	14
3.3.1	Asiakaspalvelua selkeällä työnjaolla	14
3.3.2	Yleisellä alueella olevan tonttijohto-osuuden saneeraus	14
3.3.3	Kiinteistön puolella olevan tonttijohto-osuuden saneeraus.....	15
3.4	Aluesaneeraushanke	16
3.4.1	Yhteistyöhanke kadunpitäjän kanssa.....	16
3.4.2	Urakoitsijavetoinen aluesaneerausmalli	16
3.4.3	Kiinteistöjen kannustaminen tonttijohtosaneeraukseen alueurakan yhteydessä.....	17
4	Hulevesien erottelun velvoitteet ja pakotteet	19
5	Yhteenveto.....	21
	Liitteet.....	26

LIITE 1 SUOSITUS YLEISELLÄ ALUEELLA OLEVAN TONTTIJOHTO-OSUUDEN KUNNOSSAPIDOSTA JA LUONNOS 10 B § MUUTOKSEKSI, VVY, HALLINTO- JA TALOUSNEUVOSTO, ASIALISTAN 4/2007 VIITTEET NRO 9 A JA 9 B

LIITE 2 ESITE KIIINTEISTÖJEN VESIHUOLTOVASTUISTA

LIITE 3 TIEDOTEMALLEJA

LIITE 4 TONTTIJOHTOKORTTI- JA KUNTOTUTKIMUSRAPORTTIMALLI

LIITE 5 VALVONTAVIRANOMAISEN JA VIRANHALTIJOIDEN TOIMIVALTUUKSIEN JA TYÖNJAON KUVAUS

1 JOHDANTO

Verkostojen saneeraus alkaa olla arkipäivää vesihuoltolaitoksilla. Monella laitoksella on tehty sama havainto - omia verkostoja on saneerattu, mutta kehotuksista huolimatta kiinteistöt eivät lähde saneeraamaan tonttijohtojaan. Jotta hanavesi pysyy raikkaana ja laadukkaana, on laitosten vesijohtojen lisäksi saneerattava myös kiinteistöjen tonttivesijohdot. Viemäreistä ei saada vuotovesiä pois ennen kuin kiinteistöillä erotellaan hulevedet jätevesistä ja saneerataan vuotavat tonttivilmärit. Tässä hankkeessa on kiinteistöjen hulevesiviemärintä käsitelty vesihuoltolaitoksen näkökulmasta.

Laitoksilla tiedostetaan kiinteistöjen tonttijohtojen merkitys vuotovesimäärille. Useilla laitoksilla kannustetaan kiinteistöjä saneeraamaan tonttijohdot laitoksen aluesaneerauksen tai kunnan katusaneeraushankkeen yhteydessä. Joillakin vesihuoltolaitoksilla on hyviä kokemuksia positiivisen viestinnän ja taloudellisten kannustimien käytöstä, mutta suurimmalla osalla laitoksista ei ole vakiintunutta toimintatapaa kiinteistöjen tonttijohtojen saneeraukseen liittyen tai laitosten viestintä ei ole kannustanut asukkaita toimiin.

Suomessa valtaosalla laitoksista sekä tonttijohtojen omistuksen että kunnossapidon vastuuraja on laitoksen runkoputkissa katujen ja teiden alla. Tonttijohtojen sijainti on usein dokumentoimaton ja kiinteistöillä saattaa olla yhteisiä johto-osuuksia ilman tietoa historiasta ja rasitesopimuksista. Kiinteistönomistajille tulee usein yllätyksensä, että he omistavat vesijohtoja ja viemäreitä myös yleisillä alueilla omien kiinteistörajajen ulkopuolella. Muutamilla laitoksilla yleisillä alueilla olevat tonttijohdot ovat laitoksen kunnossapitovastuulla ja kiinteistönomistaja vastaa vain omalla tontilla sijaitsevista johto-osuuksista. Yleisillä alueilla tehtävien tonttijohtosaneerausten ja korjaustöiden laskutus käytäntö on hyvin kirjavaa. Hankkeen tavoitteena on laatia käytössä olevista hyvistä toimintatavoista ohjeet ja suositukset laitoksille ja viranomaisille sekä laatia kiinteistöille esite.

Vesihuollon kehittämisrahaston rahoittamaan hankkeeseen osallistuivat ohjausryhmän jäseninä Mats Blomberg Porvoon vesi, Krista Viitasalo Kirkkonummen Vesi, Jukka Seuranen Riihimäen Vesi, Timo Kattilamäki HSY, Päivi Nyssönen Lahti Aqua Oy, Saki Salo Keravan kaupunkitekniikka/vesihuolto / HTJ Oy, Jarno Laine HS-Vesi ja Marko Jäntti Järvenpään Vesi. Hankkeen koordinoinnista vastasi Hanna Riihinen VVY / Tuusulan Vesi. Konsultteina toimivat Matti Ojala Sujutek Oy, Suvi Niini TiimiMedia osk./Porvoon vesi ja Henna Luukkonen Pöyry Finland Oy. Esitemateriaalin laati TK Mediatalo. Lakiasioiden tarkastuksen tekivät HSY:n Miikka Pekkarinen sekä VVY:n Anneli Tiainen.

2 NYKYTILANNE VESIHUOLTOLAITOKSILLA

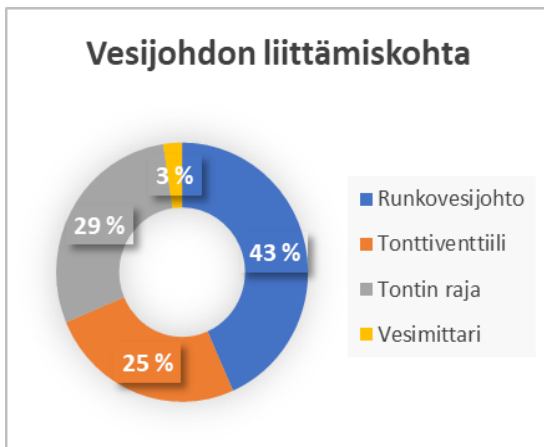
2.1 SUOMALAISTEN LAITOSTEN NYKYISET TOIMINTATAVAT

Vesihuoltolaitoksille lähetettiin kesäkuussa 2017 kysely laitoksen ja kiinteistöjen tonttijohdon saneeraustavoista sekä yhteistyöstä laitoksen, viranomaisten ja kiinteistöomistajien kesken. Kyselyyn vastasi yhteensä 76 vesihuoltolaitosta ja vastausprosentti oli 27 %. Väestömäärään suhteutettuna vesilaitosten vastaukset kattoivat noin 60 % keskitetyn vesihuollon piirissä olevasta väestöstä.

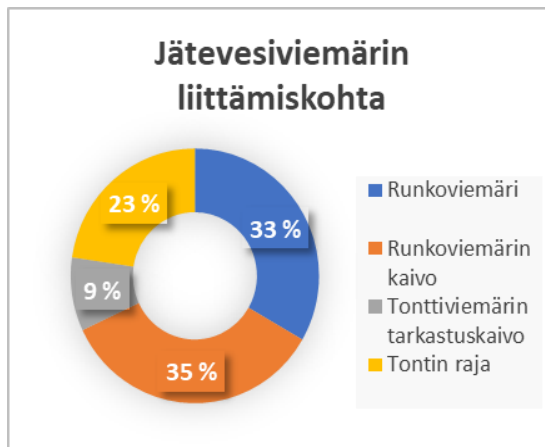
2000-luvun alussa tehdyssä Kiinteistöjen tonttivesijohtojen ja -viemäreiden saneeraus-tutkimuksessa ilmeni, että tonttijohdon käsite oli epäselvä jopa vesilaitoksille. Tonttijohdojen sijainti oli usein dokumentoimaton ja kiinteistöillä saattoi olla yhteisiä johdonpätkiä ilman rasitesopimuksia. Nyt tehdyn kyselytutkimuksen vastauksista näkyi, että tietoisuus tästä aiheesta on lisääntynyt laitoksilla, mutta kiinteistöille asia on edelleen vieras. Vaikka tieto on lisääntynyt laitoksilla, on toiminta käytännössä kirjavaa jopa yhden organisaation sisällä.

Laitoksen ja kiinteistön vastuuraja

Yleisin tonttivesijohtojen liittämiskohta on runkovesijohto (Kuva 1). Vastaavasti yleisin tonttviemäreiden liittämiskohta on runkoviemäri tai runkoviemäriin kaivo (Kuva 2).



Kuva 1. Kyselyyn vastanneiden laitosten vastuuraja eli liittämiskohta vesijohtoon.



Kuva 2. Kyselyyn vastanneiden laitosten vastuuraja eli liittämiskohta jätevesiviemäriin.

Lähes kaikilla kyselyyn vastanneista kunnossapidon vastuuraja on sama kuin liittämiskohta, mutta muutamalla laitoksella kunnossapidossa ovat kiinteistökohtaiset pumpaamot, yleisillä alueilla sijaitsevat tonttivesijohdot ja -viemärit tai tontin rajalla sijaitseva tonttisulkuventtiili. Joillakin laitoksilla on toisistaan poikkeavia käytäntöjä eri aikakausina asennettujen tonttijohdojen suhteen. Myös alueellisesti on voitu toimia erilailla laitoksen sisällä. Tonttiventtiili on kiinteistön omaisuutta 63 %:lla vastanneista. Vastajista yli puolet oli sitä mieltä, että vallalla oleva tapa ei ole hyvä, vaan ammattimaisemmin, paremmin ja selkeämmin tonttiventtiiliin kohdistuvat toimet saataisiin hoidettua, kun laitos omistaisi tonttiventtiilin ja se olisi kiinteistön rajalla tai yleisen alueen puolella. Myös vastuurajan tulisi olla silloin tonttiventtiilissä tai kiinteistön rajalla.

Joillakin laitoksilla nykyinen tapa, jossa kiinteistö vastaa tonttijohdosta sekä omalla kiinteistöllä että yleisellä alueella, on niin vakiintunut ja hyvä, ettei kiinnostusta yleisillä alueilla olevien tonttijohtojen ja tonttviemäreiden haltuunotolle ole. Tonttiventtiili nähdään selkeänä osana kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistoa, ja laitoksilla voidaan kokea pelkoa, että jos tonttiventtiilit ovat laitoksen vastuulla, tapahtuisi ylläpitotehtäviä hallitsemattoman paljon.

Verkkotieto ja tutkimus

Uusilla alueilla kiinteistön liitoskohdat ovat hyvin kartoitettu ja sijaintitiedot löytyvät vesihuoltolaitosten verkkotietojärjestelmistä. Jos liitoskohta ei ilmene verkkotietojärjestelmästä, on lähes kaikilla vastanneista karttakuva, asemapiirros tai liitoslausunto, josta selviää laitoksen ja asiakkaan vastuuraja. Tonttijohtojen toteutustietoja ei yleensä löydy laitoksilta, vaan tiedot pohjautuvat suunnitelmiin. Useilla laitoksilla selvitetään vanhojen alueiden osalta kiinteistöjen tonttijohtoja ja kartoitetaan tonttiventtiilejä saneeraushankkeiden yhteydessä ja muissa erillishankkeissa. Laitoksilla koetaan, että vanhojen alueiden kartoitukseen olisi syytä panostaa nykyistä enemmän.

Silmämääräisiä havaintoja tonttijohtojen kunnosta tehdään 60 % vastanneista laitoksista ja vastanneista 8 % kuvaa tonttviemärit omien viemärikuvausten yhteydessä. Vastausten perusteella laitoksilla tiedostetaan hyvin kiinteistöjen vuotovesien merkitys jätevesiviemäriin ja selvityksiä tehtiin säännöllisesti kuvausten lisäksi savukokeilla, väriainekokeilla, virtaama-, laatu- tai lämpötilamittauksilla, pumppaamoiden automaatiotietojen perusteella sekä sateella tehtävillä maastohavainnoilla. Vesijohtoverkon vuotoja selvitetään aluemittausten avulla sekä yöaikana tehtävillä verkoston osien sulkemisilla, joista tuntikäytön perusteella nähdään, sijaitseeko vuoto suljetulla alueella vai ei.

Vuotovedet

Vuotovesien määrä vastanneilla laitoksilla vaihteli vesijohtoverkossa välillä 2-40 % ja viemäriverkossa välillä 8-80 %. Vastanneiden laitosten vesijohtoverkon vuotovesien keskiarvo oli 15 % ja viemäriverkossa vastaavasti 37 %. Suurimmalla osalla laitoksista runkovesijohtovuodot aiheuttavat suurimman osan vuotovesimäärästä vesijohtoverkossa. Pieni osa vastaajista arvioi, että suurin vuotovesimäärä aiheutuu verkoston huuhtelusta, laskuttamattomasta vedenotosta paloposteista tai kunnan laskuttamattomasta vedenkäytöstä.

Laitoksen omat vuotavat viemärikaivot ja hulevesien ohjaaminen kiinteistöiltä jätevesiviemäriin olivat suurimmat vuotovesien aiheuttajat jätevesiviemäriin. Tähän kyseeseen vastanneiden asiantuntijoiden arvioiden perusteella vuotavat tonttivesijohdot ja huonokuntoiset kiinteistöjen tonttviemärit eivät ole merkittävimpiä vuotovesilähteitä, mutta toisaalta tonttijohtojen merkitys kasvaa sitä mukaa, kun laitokset saneeraavat omia runkojohtojaan.

Sekaviemäriä verkostoa, joka on mitoitettu jätevesien lisäksi myös hulevesille, oli 16 laitoksella vastanneista. Kun laskettiin mukaan kaikki jätevesiviemäriverkostot, joihin ohjataan suoraan kiinteistöjen hulevesiä, niin sekaviemäriverkostoa voi katsoa olevan 29 laitoksella vastanneista. Verkostometreihin verrattuna kyselyyn vastanneiden laitosten jätevesiviemäriverkostopituudesta yli 10 % on todellisuudessa sekaviemäriverkostoa, jota ei ole mitoitettu sekaviemärintiin.

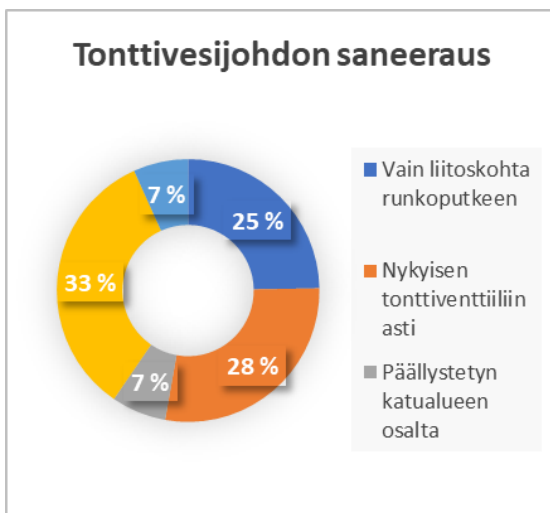
Tuusulassa Rantatien alueella saneerattiin kaikki vesihuoltolaitoksen jätevesiviemärit. Vanhojen betoniviemäreiden sisään sujutettiin uutta muoviputkea pätkäsujuttamalla ja betonikaivoihin asennettiin muoviset sisäkaivot. Työn laatu tarkastettiin tv-kuvausten avulla ja lähes uuden veroisen verkoston oletettiin olevan niin tiivis, ettei sinne pääsisi enää vuotovesiä. Edelleen vuosittain alueen pääpumppaamolta johdetaan sadeveden

ja jäteveden seosta vesistöön, kun viemäriveresimäärät rankkasateiden aikana kymmenkertaistuvat ja pumppaamon kapasiteetti ylittyy. Kiinteistöiltä johdetaan jätevesiviemäriin vesiä joko suoraan katoilta tai vuotovesiä pääsee jätevesiviemäriin huonokuntoisten tonttioviemäreiden ja vuotavien liitosten kautta.

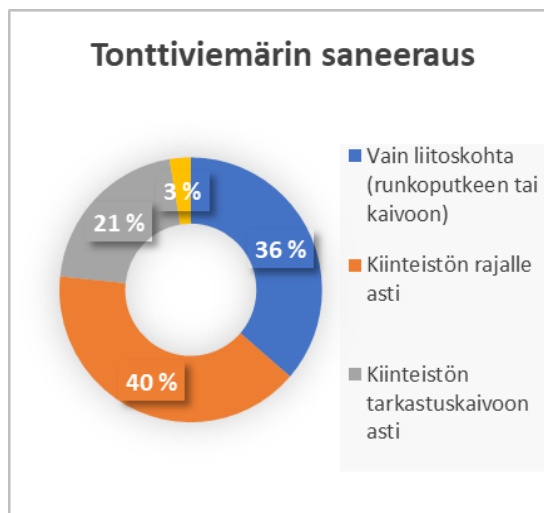
Saneeraus

Vastanneilla laitoksilla saneerataan pääosin ”tarpeen vaatiessa, auki kaivamalla ja kadunparannushankkeiden yhteydessä”. Eniten saneeraushankkeita ohjaa äkisti huomattu tarve tai kunnan katusaneeraushankkeet. Saneeraus on kuitenkin nykyisin säännöllistä ja yli 20 vastaajaa ilmoitti, että eniten saneerausta ohjaa laitoksen saneerausohjelma. Keskimäärin laitoksilla saneerataan vuosittain vesijohtoja ja viemäreitä noin 600 metriä sataa verkostokilometriä kohden. Vesijohdon saneerausmenetelmistä käytetyimpiä ovat auki kaivamalla tehtävän uusimisen lisäksi uuden vesijohdon asennus suuntaporaamalla ja viemäreiden saneerauksessa pätkä- ja pitkäsuutus.

75 % vastanneista saneeraa vähintään katualueen alla olevat tonttijohdot. Vain 25 % vastanneista jättää kiinteistön johdon saneeraamatta kokonaan. Kuvassa 3 on esitetty saneerausurakan raja eri laitoksilla. Viemäriin osalta on urakkaraja esitetty kuvassa 4.



Kuva 3. Tonttivesijohdon saneeraus.



Kuva 4. Tonttioviemäriin saneeraus.

Suurin osa laitoksista laskuttaa tekemänsä työn kiinteistönomistajalta joko täysimääräisesti, alennetulla etukäteen esitetyllä hinnalla tai Vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen mukaisella ikähyvityksellä. Vain 20 % kattaa kokonaan tekemänsä saneerauksen kustannukset, eikä laskuta ollenkaan saneeraustyöstä asiakasta. Laskutuskäytännöissä huomioitavaa on, että jos Vesihuollon yleiset toimitusehdot ovat käytössä, ei niistä saa poiketa ainakaan huonompaan suuntaan asiakkaan kannalta.

Kiinteistön tonttivesijohdon korjaus

Suurin osa vastanneista laitoksista korjaa yleisillä alueilla tonttijohtovuodon samalla tavalla kuin oman runkovesijohtovuodon. Kiinteistön omistajaan otetaan yhteys ja sovietaan vähintään suullisesti korjauksesta ja kustannuksista, jotka aiheutuvat korjaustyöstä. Jos vuoto ei ole suuri ja/tai venttiileillä saadaan vuotokohta eristettyä muusta vesijohtoverkosta, voidaan kiinteistölle antaa mahdollisuus itse hankkia urakoitsija kaivutöihin. Kiireellisissä tapauksissa, joissa omistajaa ei saada kiinni, joudutaan joskus

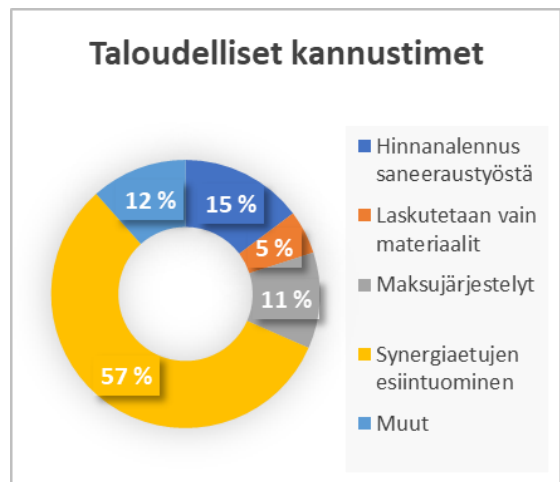
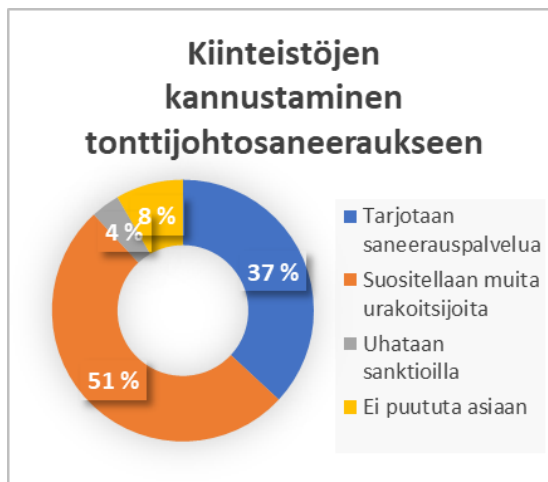
tekemään korjaustyö ilman asiakkaan lupaa. Laskutus jälkikäteen on monella laitoksella ollut työlästä.

Suurin osa laitoksista laskuttaa kustannukset kiinteistöltä aiheutuneiden kustannusten mukaan, tapauskohtaisesti kohtuullistaen tai kiinteällä hinnaston mukaisella hinnalla. Osalla vastanneista laitoksista vastuu yleisillä alueilla kuului laitokselle ja muutama laitos tekee korjaustyöt omalla kustannuksella, vaikka siitä ei ole sovittu. Vastauksista ilmeni, että monilla laitoksilla ei ole vakiintunutta käytäntöä. Lähellä runkovesijohtoa saatetaan korjata laitoksen kustannuksella ja kustannusten suuruutta harkitaan tapauskohtaisesti.

Kiinteistöjen kannustaminen saneeraukseen

Lähes puolella vastanneista on käytössä jonkinlainen taloudellinen kannustin kiinteistöjen tonttijohtosaneerausten lisäämiseksi. Yleisimpiä laitosten käyttämiä kannustimia ovat alennettu vakiohintaneeraustyölle, pelkkien materiaalien laskutus, materiaalien tarjoaminen ilmaiseksi tai laitoksen saneerausurakoitsijan kanssa neuvotellut edullisemmat saneerausmetrihinnat.

Yleisellä tiedotuksella ja laitoksen saneeraushankkeen aikana tehdyn tonttijohtosaneerauksen kustannussäästön esiintuomisella koetaan olevan suurin rooli kiinteistöjen kannustamisessa. Yli puolella laitoksista kannustetaan kiinteistönomistajia tonttijohtosaneeraukseen tiedottamalla kustannussäästöstä. Lähes puolet vastanneista tarjosi saneerauspalvelua kiinteistöille. Vain 10 % vastanneista jätti kokonaan kannustamatta kiinteistöjä saneeraukseen. (Kuvat 5 ja 6)



Kuva 5. Kiinteistöjen kannustaminen tonttijohtosaneeraukseen. Kuva 6. Taloudelliset kannustimet.

Valvonta

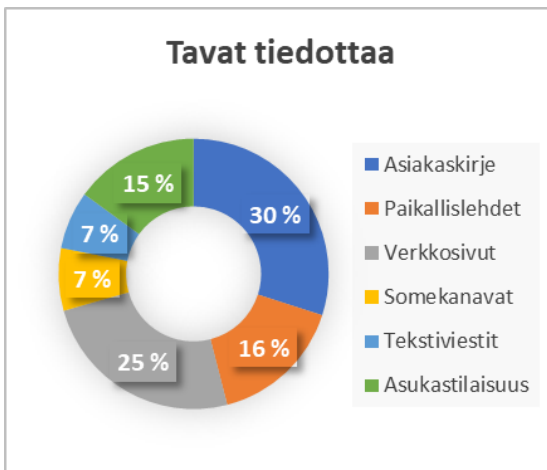
Kiinteistöjen tonttijohtosaneeraus ei yleensä ole rakennuslupaa vaativa toimenpide, eikä kohteeseen silloin vaadita KVV-työnjohtajaa. Useilla laitoksilla on koettu, ettei rakennusvalvontaa kiinnosta saneerauskohteiden valvonta. Yli puolella vastanneista laitoksista valvontaa tekee kuitenkin vesihuoltolaitos, rakennusvalvonta tai molemmat yhteistyönä. Näillä laitoksilla oltiin tyytyväisiä viranomaisen ja vesihuoltolaitoksen yhteistyöhön.

Mielipiteet tavoitteellisesta tilanteesta jakaantuivat tasaisesti kolmeen osaan: osa oli sitä mieltä, että kiinteistön omistajan kuuluu valvoa, osan mielestä kuuluisi laitokselle ja

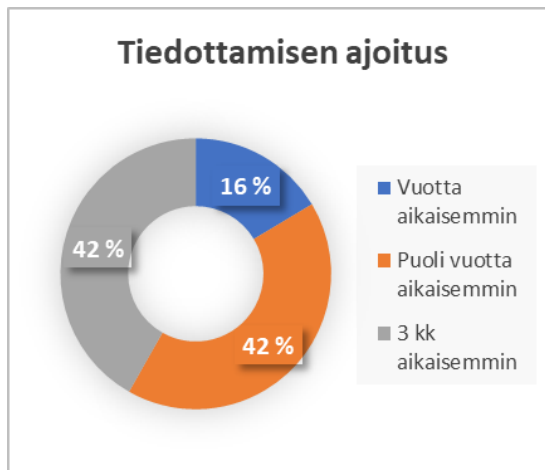
osa taas katsoi, että rakennusvalvonta ja sitä kautta KVV-työnjohtaja on oikea taho valvomaan tonttijohtosaneeraushankkeita.

Tiedotus

Ennakkotiedotus tapahtuu vastanneilla laitoksilla pääasiassa asiakaskirjeellä ja verkkosivuilla. Myös paikallislehdet ja asukastilaisuudet kuuluvat lähes puolella vastanneista perustiedottamiseen. Tekstiviestillä saneerauksista ilmoittaa vajaa viidennes ja sosiaalisen median välityksellä tulevasta saneerauksesta samoin vajaa viidennes. (Kuva 7) Yli 80 % vastanneista ilmoitti, että tavoitteellinen aika tiedottaa tulevasta saneerauksesta on 3-6 kk ennen työn aloittamista. Vain 15 % tavoitteli tiedottamista vuotta aikaisemmin. (Kuva 8)



Kuva 7. Tiedottamisen tavat saneeraushankkeissa.



Kuva 8. Tiedottamisen ajoitus saneeraushankkeissa.

Urakoitsijavetoisissa saneeraushankkeissa tiedotusvastuu oli useimmiten jaettu laitoksen ja urakoitsijan kesken. Laitos piti itsellään tiedotusvastuun 33 % tapauksissa ja kokonaan urakoitsijalla se oli 20 % tapauksista. Työnaikainen tiedotus oli puolella vastanneista laputusta työmaalla kriittisissä vaiheissa, kuten ennen vesikatkoja. Yleisin tapa hoitaa työnaikainen tiedotus oli 10 % vastaajista ”suullisesti työmaalla”. Alle 20 % hoiti työnaikaisen tiedotuksen ennakoivasti laputtamalla. Sähköiset kanavat (tekstiviestit, sähköpostit) olivat 15 %:lla yleisin tapa hoitaa työnaikainen tiedotus.

Tiedottamiseen liittyvissä avoimissa vastauksissa laitokset pitivät yleisesti tiedottamisen tasoaan kohtalaisen hyvänä, mutta kokivat, että parantamisen varaa on etenkin saneeraushankkeissa ja yleistiedottamisessa esim. kiinteistöjen vastuista. Yhteistyöhankkeissa (kunta) koettiin tiedottamisen ajoituksen olevan haasteellista ja näyttäytyvän asiakkaalle huonona palveluna. Pienillä laitoksilla koettiin helpommin, että tiedotus onnistuu, koska voidaan esimerkiksi kasvotusten tai puhelimitse asioida jokaisen saneeraushankkeeseen liittyvän asiakkaan kanssa. Laitoksilla on kaivattu valmiita pohjia, joita voisi hyödyntää tiedottamisessa.

”Insinöörien laatimat tiedotteet ja tavat tiedottaa eivät sovi kaikille vastaanottajille.”

Tekstiviestipalvelu nousi kyselyn vastauksissa esiin ja kaikki asian maininneet olivat tyytyväisiä viestintämuotoon ja kokivat, että tekstiviestipalvelu on parantanut tiedotuksen tasoa. Yhdistettynä nettisivuihin ja sosiaalisen median kanaviin koettiin vastaajien keskuudessa tekstiviestipalvelun tehneen perinteisen laputuksen tarpeettomaksi kiireellisissä viestintätilanteissa.

2.2 TILANNE MUISSA POHJOISMAISSA

Tonttijohtojen saneeraamisen vertaistietoa haettiin myös muista pohjoismaista lähettämällä yleisluonteinen kysely niiden vesilaitosyhdistystä vastaaville kattojärjestöille (Svenskt Vatten, Norsk Vann ja DANVA).

Ruotsi

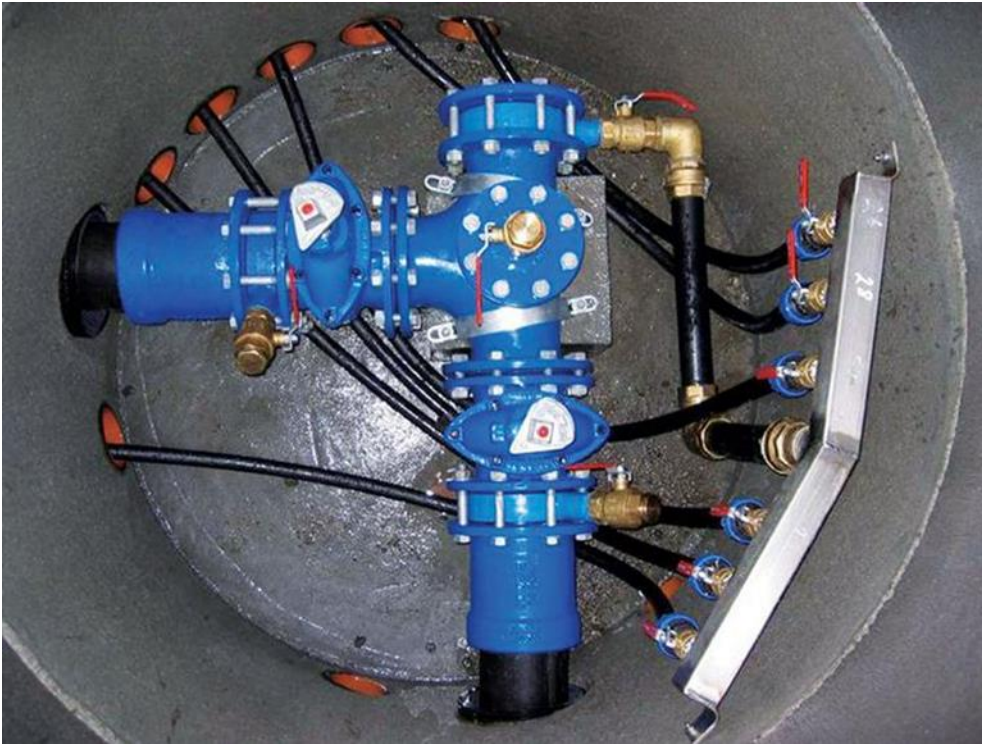
Ruotsissa kiinteistönomistajat vastaavat tonttijohdoista, mutta harvoin tiedostavat ylläpitovastuutaan ennen kuin heillä itsellään ilmenee ongelmia. Svenskt Vatten on tehnyt selvityksen yksityisten johtojen kokonaispituudesta osoittaakseen ongelman laajuuden (SVU Rapport 2017-13). Ruotsin laki yleisistä vesipalveluista on vuodelta 2006 ja sen mukaan verkostojen toiminta-alueella vesilaitos määrittää liittämiskohdan, johon kiinteistö liittää tonttijohtonsa, ja tämän liittämiskohdan tulee olla kiinteistön välittömässä läheisyydessä. ”Kiinteistön välitön läheisyys” tulkitaan tiukemmin kuin Suomessa, noin 0,5 metrin etäisyydeksi. Katualueella olevat tonttijohtojen osat kuuluvat nykyisin yleensä vesilaitokselle. Sulkuventtiili sijaitsee useimmiten kiinteistön ulkopuolella, joskin sen omistajuus vaihtelee. Ruotsalaiset vesilaitokset saneeraavat verkostojensa keskimäärin enemmän kuin suomalaiset (vuotuinen saneeraustahti 0,5 % vs. 0,3 %), mutta vedenjakeluverkoston vuotovesiprosentti on samalla tasolla kuin Suomessa, noin 15 %:ssa.

Norja

Norsk Vann on selvittänyt tonttijohtojen saneerausasiaa viime vuosina ja julkaissut aihepiiristä raportit 207 ja 224. Vesilaitostoimintaa säädellyt laki kunnallisista vesi- ja viemärimaksuista laajeni käsittämään rakenteiden omistusta vasta vuonna 2012. Laki ei määrittele liittämiskohdan sijaintia, vaan vesilaitokset määräävät vastuurajan omissa sopimusehdoissaan. Useimmat vesihuoltolaitokset käyttävät paikallisen kuntaliiton tekemiä standardiehtoja, joissa kunnalle kuuluu runkojohto ja kiinteistölle koko tonttihaara liitoskohdasta alkaen. Osa kunnista on käytännöllisistä tai historiallisista syistä määritellyt omistuksen yleisestä linjasta poikkeavasti, joten tilanne on samankaltainen kuin Suomessa. Norjalaisten vedenjakeluverkostojen vuotovesiprosentti on noin 30 %, vaikka saneeraustahti on samaa luokkaa kuin Ruotsissa. Vesilaitokset koittavat velvoittaa kiinteistöjä saneerauksiin sopimusehtojen avulla sekä kannustaa kiinteistöjä omien saneerausprojektiansa yhteydessä. Käytännössä omistusraja huolimatta useat vesilaitokset tekevät tonttijohtojen saneerausta yleisen tien reunaan asti.

Norsk Vannin raporteissa hyvänä esimerkkinä esitettiin Stavangerin kaupunki, jossa saneeraustahdin kohottamiseksi ja vuotojen vähentämiseksi siirrettiin vastuurajaa — 33 000 tiealueella olevaa yksityistä johto-osuutta siirrettiin vesilaitoksen omistukseen 1.6.2012. Haltuunottoa edelsi menestyksekkäs informaatiokampanja ja seuraavan neljän vuoden aikana kokonaisvedenkäyttö on jo laskenut 6 %, mikä oletettavasti johtuu paremmasta vuotovesien hallinnasta.

Toisena hyvänä esimerkkinä esitettiin muutamassa kunnassa käyttöön otetut venttiili-kaivot tonttivesijohtojen liitoksille (Kuva 9). Samaan kaivoon sijoitetaan usean tonttivesijohdon sulkuventtiili, ja johto venttiilin ja mittarin välillä kulkee suojaputkessa, jolloin mahdolliset tonttijohdon vuodot tulevat heti näkyville liitoskaivoon. Esim. Vossin kunnassa tällaisia venttiili-kaivoja alettiin käyttää 2000-luvun alussa, ja vuotoprosentti on tähän mennessä laskenut 75%:sta 20%:een.



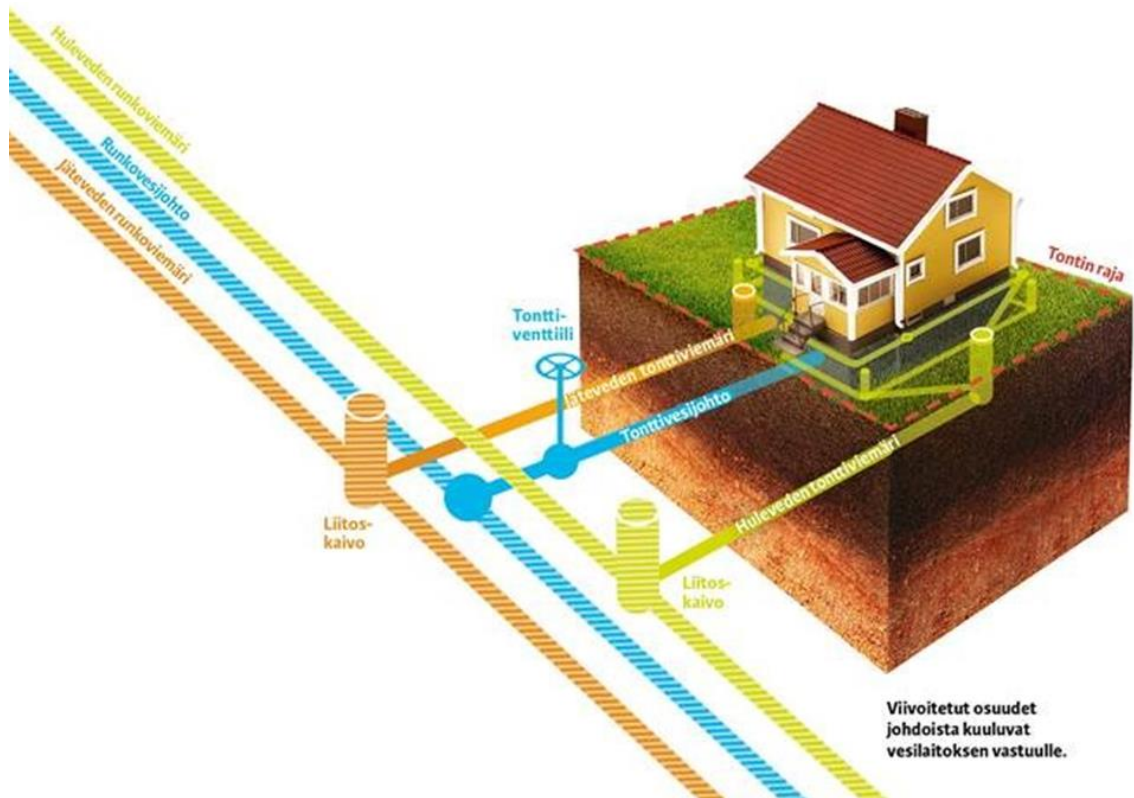
Kuva 9. Vossin kunnassa käytetään venttiilikaivoja tonttiliitoksille (Kuva: Jacob Håheim, Voss kommune).

Tanska

Tanskassa vuoden 1996 vesihuoltolaissa siirrettiin vesilaitoksen vastuuraja runkojohdon liitoskohdasta tontin rajalle/sulkuventtiilille. Vesilaitos asentaa säännönmukaisesti sulkuventtiilin heti kiinteistörajan ulkopuolelle, samoin kuin viemärin tarkastuskaivon aina kun mahdollista, jotta raja on yksiselitteinen. Kiinteistölle kuuluvat vain sen alueella olevat rakenteet – jos putki kulkee toisen kiinteistön läpi ilman että siitä on yksityisoikeudellisia sopimuksia, pidetään sitä kunnallisena. Tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella talot sijaitsevat yleensä kiinni rajassa, ja verkosto on tällöin kokonaan vesilaitoksen huolenpidossa. Vesijohtovuotojen määrä on laskenut ollen vuonna 2015 enää 8 %. Hyvä tulos on ollut seurausta vesilaitoksilla toteutetusta Benchmarking-projektista, aluemittausten ja etäluettavien kulutusmittausten lisäämisestä sekä siitä, että vesilaitoksille on säilytetty sakkomaksu, mikäli vuodot ylittävät 10 %.

2.3 YLEISILLÄ ALUEILLA OLEVIEN TONTTIVESIJOHTOJEN JA -VIEMÄREIDEN OMISTUS JA KUNNOSSAPITOVASTUU

Kiinteistön liittämiskohta on yleisimmin vesijohdon osalta vesihuoltolaitoksen runkojohdossa ja viemäreiden osalta runkoviemärin liitoskaivossa. Kuvassa 10 on hahmoteltu yleisin tilanne Suomessa.



Kuva 10. Kiinteistön ja vesihuoltolaitoksen vastuuraja runkojohdoissa (Kuva: TK Media-talo Oy).

Vuonna 2007 Vesilaitosyhdistyksen talous- ja hallintoryhmän (ent. Hallinto- ja talous-neuvosto) tarkoituksena oli hyväksyttää VVY:n työvaliokunnassa ja hallituksessa suositus, että vesihuoltolaitokset ottaisivat omistukseensa ja/tai kunnossapidon vastuulle yleisillä alueilla olevat tonttijohto-osuudet. Esitys kaatui tuolloin työvaliokunnassa. Osa vesihuoltolaitoksista toteutti muutoksen esitetyn mukaisesti, mutta suurimmalla osalla laitoksia vastuuraja on edelleen runkoputkessa. Liitteenä 1 on kyseinen *Suositus yleisellä alueella olevan tonttijohto-osuuden kunnossapidosta sekä Luonnos 10 b § muutokseksi (sopimusehdot-malli)*.

Keskeiset suositukset:

- Suositellaan, että uusien liittyjien liittämiskohta määriteltäisiin kiinteistön rajalle. Vanhojen liittyjien liittämiskohta siirrettäisiin kiinteistön rajalle vasta silloin, kun tontin rajan ulkopuolella oleva tonttijohto-osuus rakennetaan uudelleen tai saneerataan.
- Suositellaan, että vesihuoltolaitos ottaa kustannusvastuulle tonttijohdon kunnossapidon, uudelleen rakentamisen ja niihin liittyvät maanrakennustyöt yleisellä alueella. Vesihuoltolaitos laskuttaisi liittyjää vain muilla kuin yleisillä alueilla tehtävistä töistä. Liittyjä vastaisi tonttijohdon kiinteistön ulkopuolisen osuuden kustannuksista silloin, kun se sijaitsee rasitteena naapurin maalla.

Yleisillä alueilla sijaitsevien tonttivesijohtojen ja -viemäreiden siirtäminen vesihuoltolaitoksen omaisuudeksi selkeyttää asiakkaan suuntaan vesihuollon vastuurajaa. Vesihuoltolaitoksen kannalta vastuurajan siirtäminen runkolinjasta yleisten alueiden rajalle helpottaa saneeraustyötä sekä yleisillä alueilla tehtäviä korjaustyitä. Osa laitoksista kuitenkin kokee, että tonttiventtiilin on hyvä olla kiinteistön puolella, koska siellä se pysyy varmemmin kunnossa, eikä aiheuta yleisen alueen kunnossapidolle huolta. Tällöin

myös omistus on syytä olla kiinteistöllä. Asiakkaiden tasapuolisen kohtelun kannalta käytännön tulee olla yhtenäinen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Asemakaava-alueella liittämiskohdan tulisi lähtökohtaisesti olla enintään 20 metrin etäisyydellä tontin rajasta ja asemakaava-alueen ulkopuolella enintään 100 metrin etäisyydellä liitettävästä lähimmästä rakennuksesta (ko. kohta ei saa kuitenkaan olla kiinteistön alueella). Toiminta-alueiden ulkopuolella sijaitseville asiakkaille liittämiskohdan etäisyydelle ei ole suosituksia ja liitoskohta on laitoksen päätettävissä.

Yleisillä alueilla sijaitsevien tonttijohto-osuuksien kunnossapidosta on suosituksena ottaa vastuu samanaikaisesti koko laitoksen toiminta-alueella.

Kymen Vesi toteutti vastuurajan muutoksen vuonna 2007. Laitos otti kunnossapitovastuulle kaikki yleisillä alueilla olevat tonttijohto-osuudet, vaikka ne olisivat olleet alun perin muiden rakentamia, eikä rakentamisessa välttämättä ollut noudatettu vesilaitoksen standardeja. Kun vastuutaho vaihtui, ilmoittivat asukkaat aluksi herkemmin johtojen huonosta kunnosta — parin ensimmäisen vuoden ajan tonttijohto-osuuksien saneerauksissa ilmeni piikki. Vanhoissa liittymissä yleisellä alueella olevan johto-osuuden omistus siirtyy aina saneerauksen yhteydessä kiinteistöltä laitokselle. Samalla rakennetaan viemärin tarkastuskaivo tontin rajalle, mikä yleensä puuttuu vanhoista viemäriliittymistä. Padotuskorkeus lasketaan edelleen runkojohdon liitoskohdasta. Puuttuvalle hulevesihaaralle tontin puolella on annettu kampanjahinta 1 000 €, jotta kiinteistö teettäisi erillisen hulevesiliitoksen. Käytäntöä on nyt jatkettu 10 vuotta ja siihen on totuttu. Alun jälkeen ei toimintatapa ole aiheuttanut valituksia.

3 KIINTEISTÖJEN TONTTIJOHTOJEN SANEERAUS

3.1 AKTIIVINEN VIESTINTÄ

Yleinen tiedonjako tonttijohtosaneerausten tärkeydestä on hyvä kohdistaa kiinteistönomistajille, taloyhtiöille sekä alueen yrityksille ja teollisuuslaitoksille. Asukas- ja omakotitaloyhdistykset ovat luontevia kanavia yleisen tiedon jakamiselle. Viestinnän tavoitteena on lisätä kiinteistönomistajan ymmärrystä tonttijohdoista, niiden teknisestä käytöstä sekä saneerausvastuusta. Viestinnässä pääpaino kannattaa olla hyödyissä, joita kiinteistönomistaja saa saneerausinvestoinnistaan.

Kun tavoitteena on saada kiinteistöt panostamaan useita tuhansia euroja maan alla sijaitseviin putkiin, joiden kunto ei suoraan vaikuta arkeen eikä asumisen laatuun, on saneerauksen markkinoinnilla iso rooli. Kun vesihuoltolaitos lähestyy asiakasta ensimmäisen kerran tonttijohtojen saneerausasialla, on syytä muistaa, ettei asukas itse välttämättä ole koskaan miettinyt maan alla olevaa omaisuuttaan. Laki- ja sääntöpohjainen tiedotus ei ole kovin myyvää ja voi aiheuttaa kiinteistönomistajissa yleistä vastustusta. Tiedottamisen sisällössä tulee ottaa huomioon asiakasnäkökulma, markkinointihenki-
syys ja selkokielisyys.

Paremmiin kiinteistöihin saadaan saneeraamaan maan alla olevaa infraa, kun nostetaan esiin tonttijohtosaneerauksen positiivisia puolia. Asiakaslähtöisessä viestinnässä voi korostaa mm. kiinteistön arvonnousua ja pienenevää riskiä kiinteistöllä tapahtuviin kosteusvahinkoihin ja kellaritulviin. Saneeraamalla tonttivesijohdon ja -viemärin voi kiinteistönomistaja lisätä oman kiinteistönsä turvallisuutta ja arvoa sekä lisäksi vaikuttaa lähiympäristönsä vesistöjen tilaan. Veden laadun paraneminen on myös syytä nostaa esille, sillä usein syy huonolaatuisen veden on asiakkaan oma tonttivesijohto (Kuva 11).



Kuva 11. Uusien runkovesijohdojen hyödyt eivät näy asiakkaalla, jos vesi seisoo vanhoissa tonttivesijohdoissa ja lähes umpeen kasvaneista tonttijohdoista liruttaa vettä huonolla paineella. Kuvan vesijohdon sisähalkaisija on 40 mm.



Kuva 12. 150 mm betoniviemärisessä on pintavauriota ja sinne on tunkeutunut juuria. Viemärin tukkeutumisriski on ilmeinen.

Aluesaneeraushankkeissa tiedottamisen ajoitus on keskeisessä roolissa etenkin omakotitaloasujalle. Myös taloyhtiöiden päätöksenteko voi olla hidasta. Hyvissä ajoin ennakoidusti tehty tiedotus antaa asiakkaille aikaa varautua saneeraukseen ja suunnitella rahoitusta. Verotuksessa saa kotitalousvähennystä ulkopuolisella teetetystä kiinteistön

korjaustyön osuudesta. Vähennettävälle työlle on kattosumma vuosittain, joten myöhäisellä tiedotuksella voi olla merkittävä vaikutus omakotitaloasujan putkisaneeraustyön kustannuksiin. Ennakkotiedottamisen voi tehdä hyvissä ajoin, vaikka saneeraushankkeen aikataulusta ei olisi varmuutta. Omakotitaloasukkaan kannalta yleistiedotteen lähettäminen turhaan on pienempi harmi kuin se, että tiedote tulee viime hetkellä. Ajoissa tiedottaminen on paremman asiakaspalvelun lisäksi hyödyllistä myös mahdollisten yhteisrakentamishankkeiden kannalta, jolloin asiakas saattaa säästyä usealta peräkkäiseltä työmaalta. Nykyisin tiedonanto muille operaattoreille tapahtuu Verkkotietopisteessä (Verkkotietopiste.fi).

Asukastilaisuuksia on toivottavaa pitää ennen hanketta ja mielellään myös saneerauksen aikana. Hyvin järjestetyssä asukastilaisuudessa viestitään, kuinka vaivatonta ja edullista on kunnostaa kiinteistön tonttivesijohto ja -viemäri samanaikaisesti vesihuoltolaitoksen saneeraushankkeen yhteydessä. Jos laitoksella on resursseja, on asukastilaisuuden lisäksi suositeltavaa vieraila jokaisella kiinteistöllä tai tilata kiinteistökohtainen neuvontakäynti urakoitsijalta tai muulta ulkopuoliselta asiantuntijalta. Alueellisesti erilaiset järjestöt kuten omakotitalo-, asukas- ja vesiensuojeluyhdistykset voivat mahdollisesti myös toimia kiinteistökohtaisissa neuvontakäynneissä apuna.

Työnaikainen tiedottaminen on nykyisillä viestintämuodoilla helpottunut ja siihen tulee panostaa. Asenteissa voi olla vallalla vesihuollon matalan profiilin pitäminen ja laitoksen henkilökunta voi pitää tiedottamista turhana ja kokea, että asiakkaiden yhteydenotot vain lisääntyvät tiedottamisen myötä. Jos näin käy usein, voi se kertoa siitä, että tiedottamisen sisällössä olisi kehitettävää. Osa laitoksista voi kokea, että tiedottamiseen ei ole resursseja. Tekstiviestillä tiedottaminen, laitosten www-sivut ja sosiaalinen media tarjoavat nopeita ja helppoja tiedotustapoja perinteisten tiedotteiden rinnalle ja ainoa aikaa vievä vaihe on tiedotepohjien teko ja viestintävälineiden käyttöönotto. Postilaatikkoihin jaettava tiedote ei nykyisin välttämättä tavoita asukkaita toivotulla aikataululla ja lyhyellä tekstiviestillä voi kannustaa käymään postilaatikolla.

Älypuheliiniin on kehitetty/kehitteillä sovelluksia, jotka sopivat työmaaviestintään suoraan urakoitsijalta asiakkaiden suuntaan. Uusien viestintäkanavien rinnalla tulee kuitenkin pitää perinteinen kirjemuotoinen tiedote, sillä osa asiakkaista on edelleen täysin postilaatikkoon jaetun tiedotteen varassa ja saneeraukseen liittyviä teknisiä asioita on helpompi sisäistää kirjeenä tulleesta tiedotteesta.

Liitteenä 2 on kiinteistöille jaettava esite kiinteistön vesihuoltovastuista ja liitteenä 3 on tiedotemalleja.

3.2 TUTKIMUS JA SUUNNITTELU

Saneeraussuunnittelun taso vaihtelee paljon laitosten välillä. Lähtötietojen taso ja suunnittelijoiden pätevyys vaikuttavat myös saneeraussuunnitteluun. Saneeraussuunnittelua ei ole ohjeistettu yhtä hyvin kuin vesihuollon muuta suunnittelua. Saneeraushankkeissa saatetaan säästää aikaa ja rahaa suunnitteluvaiheessa ja ajatella, että suunnitelmat eivät kuitenkaan vastaa todellisuutta ja että ratkaisut tehdään työmaalla. Lähtötietojen kerääminen ja saneerauskohteen suunnittelu voi olla haastavaa ja työlästä erityisesti vanhoilla alueilla, missä tarkepiirustuksia ei ole käytettävissä. Saneeraussuunnittelusta olisi hyvä saada ohjeistusta, esimerkiksi kaivantoturvallisuusasiat jäävät valitettavan usein saneeraussuunnittelussa liian vähälle huomiolle.

Huolellisesti tehdyillä suunnitelmilla säästetään yleensä kustannuksissa toteutusvaiheessa. Maastossa tehtävät tutkimukset ja mittaukset ovat edellytys onnistuneelle suunnittelulle.

Laitosten omien runkojohtojen tutkimusten lisäksi kiinteistöjen tonttijohtojen tutkiminen ja kartoitus parantavat suunnitelmien sisältöä ja auttavat työmaan hallinnassa sekä kiinteistönomistajien motivoinnissa. Kiinteistöjen vesihuoltojärjestelmästä on hyvä selvittää tonttijohtojen ikä, koko, materiaali ja sijainti sekä kunto ja mahdolliset vuodot, tukokset tai muut viat. Vesimittarilasta on hyvä ottaa valokuvia ja mitata myös kiinteistön alin viemäroity lattiataso. Kiinteistöjen hulevesien johtamista voi tutkia esimerkiksi savukokeilla sekä vedenlaatu- ja virtaamamittauksilla. Yksinkertainen selvityskeino on tutkia sadeveden reitti kaatamalla elintarvikevärillä värjättyä vettä esim. kiinteistön katto-vesisuppiloihin ja tarkastaa, että hulevedet eivät ohjautu jätevesiviemäriin. Väliaikaisen vedenjakelun suunnittelua on hyvä tehdä samalla kertaa, kun käydään kiinteistöllä ja esimerkiksi arvioida kiinteistön vesipostin kautta tehtävän väliaikaisen vedenjakelun mahdollisuus. Tonttijohtojen kuntotutkimus kannustaa kiinteistöjä saneeraamaan tonttijohtojaan, auttaa saneeraustarpeen arvioinnissa ja antaa arvokasta lähtötietoa myös saneerauksen toteuttajalle. Malliasiakirjat lähtötietojen keräämiseen tarkoitettu tonttijohtokortista sekä kuntotutkimusraportista ovat liitteenä 4.

Tutkimusvaiheen jälkeen tonttijohtotiedot toimitetaan asiakkaalle. Jos on havaittu, että kiinteistöltä johdetaan hulevesiä jätevesiviemäriin, voidaan antaa erottelukehote kohdullisella siirtymäajalla. Kun kiinteistönomistajaa lähestytään ensimmäisen kerran, on hyvä tiedottaa vastuurajoista, tonttijohtojen saneerauksen hyödyistä ja hulevesien erottelusta. Tiedotteen on hyvä sisältää myös informaatiota padotuskorkeudesta ja kiinteistön vastuista suojata kellaritilat viemäritulvilta sekä tarvittavista järjestelmistä, kun padotuskorkeuden alapuolella on viemäroityjä tiloja.

Yleisötilaisuus kannattaa pitää, kun suunnittelu on luonnosvaiheessa, jotta kiinteistönomistajat pääsevät ajoissa mukaan hankkeeseen. Jos kiinteistön tonttijohtojen kuntoa ei ole tutkittu, voi saneeraustarvetta markkinoida tonttijohdon rakentamisvuoden ja materiaalin perusteella. Esimerkiksi TV-kuva saneerattavasta runkoviemäristä tai umpeen kasvaneesta valurautaisesta tonttijohdosta voi herättää mielenkiinnon.

Hyvät lähtötiedot auttavat suunnittelussa ja työmaalla

- tonttijohtojen sijainti ja materiaali (jos ei ole tiedossa, tästä kannattaa mainita suunnitelmassa, jolloin urakoitsija osaa varautua)
- valokuvat kiinteistön kaivoista sekä mittarilasta ja mittarin osista
- tarkemittaus (samalla johtokartan päivitys)
- viemäriin tv-kuvaus
- vesijohtoverkostoon liitettyjen rakennusten vesipostiventtiin sijainti ja sen mahdollinen hyödyntäminen väliaikaisessa vedenjakelussa
- alin viemäroity lattiataso

Parhaat käytännöt tonttijohtojen saneerauksessa

- kiinteistöjen tonttijohtojen kuntotutkimusten tekeminen
- hulevesien erottelu
- tonttiventtiin siirto yleiselle alueelle pois liikennöidyltä alueelta ja omistuksen siirto laitokselle
- viemäriin liitoskaivo tontin rajalle yleisen alueen puolelle
- viemäri suojaputkeen pohjavesialueella
- koko tonttivesijohto suojaputkeen

3.3 TONTTIJOHTOJEN SANEERAUS

3.3.1 Asiakaspalvelua selkeällä työnjaolla

Kiinteistöjen tonttijohtoja saneerataan runkojohtosaneeraushankkeiden yhteydessä vesilaitosvetoisesti, yhteistyöhankkeissa kadunpitäjän kanssa sekä urakoitsijavetoisissa hankkeissa. **Kiinteistön kannalta hankkeen vetäjällä ja osapuolilla ei ole merkitystä. Asukkaalle tulisi heti hankkeen aluksi osoittaa yksi taho, jonka kautta hän asioi hankkeen aikana.** Jos yhteystaho on sopimusurakoitsija, on näissäkin tapauksissa ensiarvoisen tärkeää, että ensimmäinen tiedote tulee vesihuoltolaitokselta. Vesihuoltolaitoksen edustajan yhteystiedot on myös oltava selkeästi tiedotteessa. Kentälle on ilmaantunut urakoitsijoita, jotka markkinoivat aggressiivisesti palvelujaan jopa vesihuoltolaitoksen nimissä ja aktiivinen viestintä laitoksen suunnalta auttaa asiakasta tunnistamaan sopimusurakoitsijan ja vastaavasti erottamaan muut yrittäjät.

3.3.2 Yleisellä alueella olevan tonttijohto-osuuden saneeraus

Suositus

Tämän hankkeen suositus on, että tonttivesijohto ja tonttviemäri saneerataan aina yleisten alueiden osalta, kun laitos saneeraa runkojohdot. Uusi tonttiventtiili ja uusi viemärin liitoskaivo sijoitetaan yleisen alueen puolelle lähelle tontin rajaa (aidat, tukimuurit ym. huomion ottaen). Saneerauksen jälkeen yleisellä alueella olevat tonttijohto-osuudet siirretään laitoksen omistukseen ja kunnossapitoon. Liittämiskohta siirtyy vesijohdon osalta tonttiventtiiliin ja viemärin osalta uuteen liitoskaivoon. Vastuurajamuutoksesta sekä asiakkaan omaisuuden siirtymisestä laitokselle on sovittava kirjallisesti joko liittymis- ja käyttö sopimusta päivittämällä tai erillisellä sopimuksella tai suostumusasiakirjalla. Kun laitos ottaa yleisellä alueella sijaitsevat tonttijohdot omistukseensa, on suositeltavaa, ettei kiinteistöä laskuteta yleisellä alueella sijaitsevan johto-osuuden saneeraustyöstä.

Nykyisin monilla laitoksilla on saneerausten yhteydessä siirretty tonttiventtiili kadulta tontin puolelle ja näiden kiinteistöjen osalta tilanne korjaantuu uuden käytännön mukaiseksi vasta, kun saneeraus seuraavan kerran tulee ajankohtaiseksi. Tonttiventtiilien kunnossapitoon on varauduttava lisäämällä laitoksen resursseja. Laitoksen vakuutusehdot on myös hyvä tarkastaa, sillä vakuutus ei välttämättä korvaa kiinteistöille aiheutuvia vahinkoja, jos tonttiventtiili ei toimi kunnossapidon laiminlyönnin takia.

Jos laitos päättää, että tontilla sijaitsevaa tonttiventtiiliä ei siirretä tonttivesijohdon saneerauksen yhteydessä yleisen alueen puolelle, jää omistus ja kunnossapitovastuu tonttiventtiilistä kiinteistölle.

Jos vastuuraja jätetään runkojohtoihin

Jos kiinteistön ja laitoksen vastuuraja on runkojohdossa ja laitos laskuttaa asiakkaalta yleisellä alueella sijaitsevan tonttijohto-osuuden saneerauksesta, alkaa hanke yleensä tiedotteella, jossa kerrotaan saneeraushankkeesta ja asiakkaalle aiheutuvista kustannuksista. Harva kiinteistönomistaja ymmärtää, että tonttijohtoja on myös oman tontin ulkopuolella.

Vesihuollon yleiset toimitusehdot (Malliehdot, kohdat 8.4 ja 8.6) antaa laitokselle hyvät lähtökohdat tonttijohtojen saneeraamiselle yleisillä alueilla.

Liittyjä on velvollinen osallistumaan tonttijohtojen saneeraus- ja muutostöiden kustannuksiin saamansa hyödyn mukaisella osuudella, mikäli muutostyöt tehdään laitoksen verkostojen muutostöiden yhteydessä ja niistä johtuen. Tämä koskee muulla alueella kuin liittyjän kiinteistöllä olevaa tonttijohto-osuutta, kun liittämiskohta on liittyjän kiinteistön alueen ulkopuolella. Siltä osin kuin liittyjä ja laitos eivät toisin sovi, kustannusosuudet jakautuvat seuraavasti:

Johdon ikä	Laitoksen kustannusosuus	Liittyjän kustannusosuus
Vuosia	%	%
0-20	100	0
20-30	70	30
30 - 40	40	60
yli 40	0	100

Jos liittyjä haluaa muuttaa tonttijohtot kustannuksellaan toiseen paikkaan, on toimenpiteistä sovittava kirjallisesti laitoksen kanssa.

Laitos tiedottaa liittyjälle etukäteen tonttijohtojen saneeraus- ja muutostöiden aikataulusta ja arvioituista kustannuksista.

Nykyisin vallalla olevassa vastuurajakäytännössä, jossa liittämiskohta on sama kuin tonttiliittymän liitoskohta runkojohdossa, **on syytä huolehtia, että sopimusehdoissa tai Vesihuollon yleisissä toimitusehdoissa on maininta yleisillä alueilla tapahtuvista kiireellisistä korjaustöistä**. Laitokset huolehtivat sellaisista vuotokorjauksista yleisillä alueilla, joita ei ole mahdollista sulkea muusta verkostosta ilman että muut vedenkäyttäjät kärsivät. **Yleisillä alueilla tehtävistä kiireellisistä korjaustöistä on suositeltavaa olla hinnastossa myös kiinteä hinta.**

Jos laitoksella ei ole liitteessä 1 esitettyä sopimuspykälää 10 b ja kiinteistönomistaja vastaa tonttijohtojensa kunnossapidosta yleisillä alueilla, on suositeltavaa, että laitoksen **hinnastoon lisätään kiinteä hinta tonttivesijohdon ja -viemärin saneeraukselle yleisillä alueilla** esimerkiksi katuluokittain porrastettuna.

3.3.3 Kiinteistön puolella olevan tonttijohto-osuuden saneeraus

Kaikilla laitoksilla ei ole resursseja eikä halukkuutta tarjota saneerausta tonttiventtiin ja vesimittarin väliselle johto-osuudelle. Kiinteistönomistajan tavoitettavuus, lähtötiedon taso ja päätöksenteon hitaus voivat myös haitata varsinaisen pääurakan aikataulua. Vaikka saneerausurakka tontilla päättyy ja takuu-aika umpeutuu, säilyy asiakassuhde vesihuoltolaitokseen ja usein asiakas näissä tapauksissa kokee, että vastuu tonttijohtoista on ikuisesti laitoksella.

Jos laitos ei tarjoa saneerauspalvelua asiakkaille, on näissä tapauksissa urakoitsijan kanssa hyvä tehdä sopimus, jossa urakoitsija sitoutuu tarjoamaan asiakkaille tonttijohtojen saneerausta runkojohto- ja katusaneerauksen yhteydessä. Urakoitsijan tekemän työn vastuu on hyvä tehdä selväksi asiakkaan suuntaan, sillä usein asiakas mieltää, että laitos on vastuussa myös urakoitsijan tekemistä vesihuoltotöistä.

Suosittelavaa on, että kiinteistöjen saneeraushanketta valvoo KVV-työnjohtaja ja että urakoitsijalta vaaditaan voimassa oleva vesityökortti. Vesihuoltolaitos voi tarjota valvontaa myös etuutena osana aluesaneeraushanketta, jos asiakas tilaa samalta urakoitsijalta kiinteistön alueella sijaitsevan tonttijohto-osuuden saneerauksen. Urakan jälkeinen dokumentointi ja tarkemittaukset on hyvä pyytää kiinteistöjen tonttijohtojen osalta myös

laitokselle ja laitoksen kannattaa mainita tästä kiinteistön tonttijohtoa koskevasta velvoitteesta urakka-asiakirjoissa. Samalla päivitetään liitoslausunnot, jos liitostiedot ovat muuttuneet.

3.4 ALUESANEERAUSHANKE

3.4.1 Yhteistyöhanke kadunpitäjän kanssa

Yhteistyöhankeissa voidaan edetä joko laitos- tai kunta/kaupunkivetoisesti. Usein työmaalla on myös sopimusurakoitsijoita. Verrattuna urakoitsijavetoiseen hankkeeseen, voi yhteistyöhanke näyttäytyä asiakkaan suuntaan sekavammalta, koska toimijoita on enemmän. Yhteistyössä tehty selkeä tiedotus, asiakkaalle helpoksi tehty palvelukokonaisuus ja ajan varaaminen kiinteistökäynneille auttavat asiakasta ymmärtämään kokonaisuuden ja sen, että tonttijohdot kannattaa alueella saneerata samanaikaisesti, kun katu aukaistaan.

Jos saneerauskohde viivästyy tai peruuntuu kunnan/kaupungin investointiohjelman mukaisesti, voi laitokselle tulla haasteita niissä tapauksissa, joissa asiakkaan kanssa on jo tehty sitoumuksia. Viestintää saneeraushankkeiden tärkeydestä on tehtävä myös kadunpitäjän ja päättäjien suuntaan, jotta kuntatekniikalla olisi enemmän rahaa katusaneerauksiin.

Saneeraushankkeet kadunpitäjän kanssa vaativat yhteisten pelisääntöjen sopimista. Monilla vesihuoltolaitoksilla koetaan, että kehitystyötä tämän aiheen parissa on tehtävä, jotta yhteistyöhankeista saadaan sujuvampia.

3.4.2 Urakoitsijavetoinen aluesaneerausmalli

Urakoitsijavetoisessa aluesaneerausmallissa vesihuoltolaitos antaa urakoitsijan toteutettavaksi saneerattavan hankealueen kokonaisuuden, jossa kiinteistöjen tonttivesijoita ja -viemäreitä pyritään saamaan saneerauksen piiriin mahdollisimman laajasti.

Urakoitsija pystyy suorittamaan sovittua tehtävää fokusoidusti ja vailla menneisyyden painolastia asukkaiden suhteen. Asukkaat saattavat paremmin hyväksyä tutkimukset ja suositukset puolueettomalta taholta. Urakoitsijavetoisen mallin etuna on myös, että urakoitsija on usein joustavampi työajoissa ja helpommin asukkaiden tavoitettavissa esimerkiksi iltaisin. Asiakasviestintä on toivottavaa tehdä yhteistyössä vesihuoltolaitoksen kanssa ja laitoksen on ohjeistettava urakoitsijaa viestinnässä.

Verkostosaneerauksiin keskittyvillä urakoitsijoilla on yleensä käytössään monipuoliset saneerausmenetelmät ja kokemusta niiden soveltamisesta erilaisissa saneerauskohteissa. Urakoitsija voi tarjota kiinteistönomistajalle maksuaikaa tai jopa rahoitusta ja tontilla tehtävä työ on kotitalousvähennyskelpoinen. Asiakas ymmärtää paremmin myös takuuajan rajallisuuden, kun kyseessä on urakoitsijan suoraan kiinteistönomistajalle tekemä työ.

Laitokset toivovat urakoitsijoilta itsenäistä ja sujuvaa toimintaa. Jos laitos suosittelee omaa sopimusurakoitsijaa asiakkaalle, on erityisen tärkeää, että laitos toimii asiakkaan edun valvojana. Asiakkaalla voi olla huoli urakoitsijan vilpittömyydestä, jos omaa osamista esimerkiksi ei ole eri saneerausmenetelmien valinnan arvioimiseen.

Porvoon vedessä on toteutettu kaksi urakoitsijavetoista aluesaneeraushanketta. Urakkaohjelmissa edellytettiin, että urakoitsija sitoutuu tekemään tonttijohtojen saneeraukset niille kiinteistöille, jotka sen erikseen urakoitsijalta tilaavat. Tarjouksessa ilmoitetut tonttijohtojen saneerauskustannukset tyyditetyille tapauksille otettiin huomioon valintakriteerinä urakoitsijan valinnassa. Näiden hintojen toteutumista on syytä myös seurata esim. järjestämällä saneerauskohteiden valvonta kiinteistönomistajan, urakoitsijan ja rakennuttajan valvojan kesken. Urakkahintaan olisi myös määriteltävä tonttijohtojen sijainnin selvitys auki kaivamalla niille kohteille, joista ei ole johtokarttoja lähtötiedoissa. Hyväksi käytännöksi osoittautui kiinteistöjen tonttijohtojen kuvaaminen osana hanke-suunnittelua. Kun kiinteistöille annettiin heidän tonttijohtoaan koskevaa kuntotutkimustietoa, saatiin paljon enemmän kiinteistöjä mukaan saneeraukseen kuin hankkeessa, jossa tonttijohtojen tutkimusta tarjottiin maksullisena palveluna.

3.4.3 Kiinteistöjen kannustaminen tonttijohtosaneeraukseen alueurakan yhteydessä

Laitos hyötyy taloudellisesti, kun kiinteistöillä erotellaan hulevedet pois jätevesiviemäreistä. Vanhoilla alueilla, joilla aikoinaan on ollut sallittua ohjata kattovedet ja perustusten kuivatusvedet jätevesiviemäriin, voi olla perusteltua tukea kiinteistöjä erottelutyössä. Kiinteistöjen viemäreiden kuntotutkimuksen (tv-kuvauksen) tekeminen ilmaiseksi asiakkaalle on hyväksi koettu keino kannustaa kiinteistöjä. Saneeraushankkeen aikana kiinteistöjä kannattaa kannustaa reippaalla, esim. 50 % alennuksella, joka on voimassa vain aluesaneeraushankkeen yhteydessä. Putkimateriaalien tarjoaminen ilmaiseksi hankkeen yhteydessä on myös suhteellisen halpa ja helppo tapa kannustaa kiinteistöjä. Asiakkaalle voi myös tarjota tonttijohtourakan valvontaa vesilaitoksen palveluna aluesaneeraushankkeen yhteydessä.

Kiinteistökohtaiset kustannukset voivat vaihdella paljon ja niitä on usein vaikea ennakoita. Asiakas ei välttämättä ymmärrä hintaeroja eri asiakkaiden välillä, eikä lisä- ja muutostöiden perusteita. Urakoitsija voi joutua antamaan varmuuden vuoksi turhan korkean hinta-arvion tai kiinteän hinnan ja kiinteistönomistaja jättää tämän takia työn tilaamatta. Parhaiten kiinteistöt saadaan hankkeeseen mukaan, kun tarjotaan palvelua kiinteällä hinnalla ja urakan aikana halvemmalla kuin sen jälkeen. Laitokset huolehtisivat tällaisessa tapauksessa sopimusurakoitsijan kanssa kustannusten kattamisesta, jos urakoitsijan asiakkaalta perimä kiinteä hinta ei riitä. Urakoinnin varsinainen hinta jäisi urakoitsijan ja vesilaitoksen väliseksi sopimusasiaksi. Kiinteällä hinnalla toimittaessa on syytä määritellä, että urakka sisältää viimeistelyn tasatuksi maaksi, mutta mahdollinen istutusten, kiveysten tai terassien purku ja palautus kuuluvat asiakkaalle itselleen.

Samana laitoksen alueella liittyjiä on kohdeltava tasapuolisesti ja samoin perustein – oli aluesaneerauksen pääurakoitsija laitos, kunta/kaupunki tai urakoitsija. Toimintatapa, jossa asiakkaan suuntaan on kiinteä hinnastossa esitetty hinta, on tasapuolinen, sujuvoittaa urakkaa ja vähentää asiakkaiden riskiä kohtuuttoman suurista saneerauskustannuksista.

Lahdessa Patomäen alueella Lahti Aqua tarjosi 240 kiinteistönomistajalle tonttijohtojen saneerausta alennetulla hinnalla oman saneeraushankkeen yhteydessä. Asiakas sai helposti ja houkuttelevalla hinnoittelulla tonttijohtojen uusimisen samalta urakoitsijalta, joka saneerasi laitoksen verkostot. Alueen kiinteistöistä 97 % tilasi tonttijohtosaneerauksen ja samalla hulevesien erottelun. Aikaisemmissa kohteissa, joissa kiinteistönomistajan harteille jäi hankkia putki- ja kaivinkoneurakoitsija, jäi suurimmalta osalta tonttijohtojen uusiminen ja hulevesien erottelu tekemättä.

Onnistumiseen vaikutti keskeisesti asiakasnäkökulman nostaminen kärkeen viestinnässä. Hyvän viestinnän lisäksi tarvitaan myös asiakkaille houkutteleva palvelukokonaisuuks ja Patomäen alueella tässä onnistuttiin (Kuva 13). Paikallinen, luotettava sopimusurakoitsija oli myös yksi tekijä hankkeen onnistumiselle.



Kuva 13. Asiakkaan hyödyt (Kuva: Lahti Aqua).

4 HULEVESIEN EROTTELUN VELVOITTEET JA PAKOTTEET

Vesihuollon yleisissä toimitusehdoissa on mainittu asiakkaan velvollisuus kunnossapitää kiinteistön vesi- ja viemärlaitteet niin, etteivät vuotavat viemärit vaikuta haitallisesti viemärivereden määrään. Laitoksella on toimitusehtojen mukaan oikeus jopa keskeyttää palvelu, jos asiakas jättää kirjallisesta huomautuksesta huolimatta tarvittavat saneeraukset tekemättä.

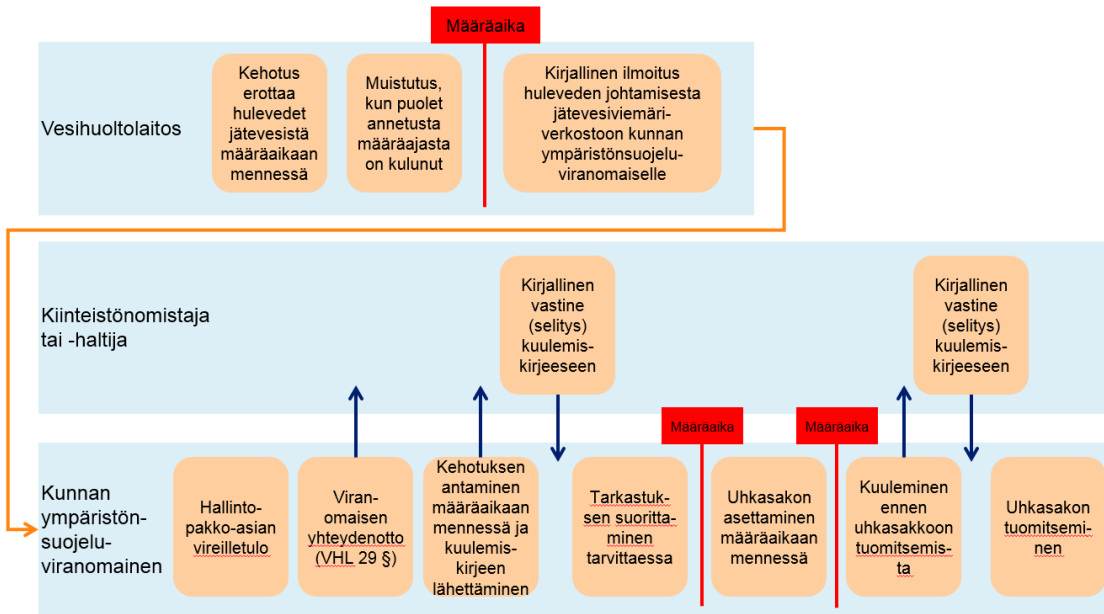
Vesihuoltolaitokset voivat Vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti periä kiinteistöiltä korotettua jätevesimaksua, jos kiinteistöltä johdetaan hulevesiä jätevesiviemäriin. Tällöin korotuksen suuruus on esitettävä laitoksen hinnastossa tai taksassa. Korotetulla jätevesimaksulla ei kuitenkaan kateta niitä kustannuksia, joita hulevedet jätevesiviemärisissä aiheuttavat, varsinkaan jos lasketaan ylivuotojen aiheuttamalle vesistökuormitukselle hinta. Korotetun jätevesimaksun ensisijainen tavoite onkin saada kiinteistöt erottelemaan hulevedet pois jätevesiviemäristä.

Jos yleisen tiedottamisen ja kampanjoinnin jälkeen ei kiinteistöjä kuitenkaan saada saneeraamaan tonttijohtojaan, voidaan huleveden erottamiseksi jätevesistä käynnistää hallinnollinen prosessi, joka koostuu vesihuoltolaitoksen ja valvontaviranomaisen toimenpiteistä. Kun vesihuoltolaitos on selvittänyt tai saanut tietoonsa, että kiinteistöltä johdetaan hulevesiä jätevesiviemäriin, kehottaa laitos yleisten toimitusehtojensa nojalla kiinteistöä erottamaan hulevedet jätevesistä kohtuullisessa ajassa. Mikäli vesihuoltolaitoksen antama kehoitus ei riitä, käynnistetään viranomaismenettely eli hallintopakkomenettely. Jos kunta huolehtii huleveden viemäroinnistä, sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Jos ei ole sopimuksia eikä yleisiä toimitusehtoja käytössä, neuvotaan kiinteistöjä erottelemaan hulevedet jätevesistä kunnan hulevesiviemäriin tai muuhun järjestelmään tai hakemaan vapautusta kunnan määräämältä viranomaiselta.

Sellaisilla alueilla, joille ei olla rakentamassa hulevesiverkostoa vuosiin, tulisi kiinteistöjen silti erotella kiinteistöllä muodostuvat hulevedet pois jätevesiviemäristä ja ohjata ne ojiin ja painanteisiin. Myös perustusten kuivatusvedet ovat vesihuoltolaissa tarkoitetun huleveden viemäroinnin piirissä ja niiden johtaminen jätevesiviemäriin on kielletty. Ympäristöviranomainen voisi tällaisessa tapauksessa myöntää kiinteistölle määräaikaisen oikeuden johtaa perustusten kuivatusvesiä jätevesiviemäriin, kunnes hulevesiverkosto rakennetaan alueelle. Ehtona määräaikaiselle oikeudelle olisi maan pinnalla muodostuvien hulevesien erottelu jätevesiviemäristä ojiin tai painanteisiin. Määräaikainen oikeus myönnettäisiin toistaiseksi. Tonttijohtoja rakennettaessa on hyvä varautua siihen tilanteeseen, että hulevesiviemäri toteutetaan myöhemmin. Tontille voidaan asentaa hulevesiviemäri valmiiksi tontin rajalle tarkastusputkeen, jolloin siihen ei johdeta hulevesiä ollenkaan tässä vaiheessa. Vaihtoehtoisesti pelkkiä kuivatusvesiä johtava hulevesiviemäri voidaan liittää jätevesiviemäriin lähellä jätevesiviemäriin liittämiskohtaa, jolloin hulevedet on helposti erotettavissa myöhemmin.

Hallintopakkomenettelyn aikana kehoitusta erottaa hulevedet jätevesistä tehostetaan uhkasakolla. Hallintopakkomenettelyn vaiheina ovat mm. kehoituksen antaminen, kuuleminen, uhkasakon asettamispäätös sekä uhkasakon tuomitseminen. Menettely on tarkoin säädelty monivaiheinen prosessi ja se on tarkemmin esitetty omana raporttina, joka on liitteenä 5. Kaaviokuva menettelystä on kuvassa 14.

HALLINTOPAKKOMENETTELY



Kuva 14. Kaavio hallintopakkomenettelystä (Kuva: Pöyry).

5 YHTEENVETO

Hankkeen aikana koottiin suosituksen vesihuoltolaitoksille tonttijohtojen saneeraukseen liittyen. Tontin rajalla sijaitseva liittämiskohta selkeyttää vesihuoltolaitosten ja asiakkaiden välistä vastuujakoa. Suositeltavaa on ottaa vastuu kunnossapidosta yleisillä alueilla olevista tonttijohto-osuuksista samanaikaisesti koko toiminta-alueella ja sopia omistuksen siirtämisestä saneeraushankkeiden yhteydessä. Kiinteistöt saadaan mukaan aluesaneeraushankkeisiin positiivisella ja selkokielellä viestinnällä, asiakaspalvelun tasoa nostamalla ja saneeraustyömaan aikana voimassa olevilla tarjouksilla. Laitosten kannattaa panostaa tonttijohtosaneeraukseen asiakasviestinnällä ja houkuttelevalla palvelukokonaisuudella. Tonttijohtosaneeraus hyödyttää myös laitoksia, joten taloudelliset kannustimet ovat suotavia.

Vesihuoltolaitosten kannattaa jakaa kiinteistöjen tonttijohtojen saneeraukseen liittyvää informaatiota myös kuntapäätäjille, medialle sekä rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojeluviranomaisen suuntaan. Yhteistyötä kadunpitäjän ja vesihuoltolaitoksen kesken tulee kehittää, jotta saadaan yhteisiä pelisääntöjä ja sitä kautta sujuvampia toimintamalleja kiinteistöjen tonttijohtojen saneeraukseen. Urakoitsijavetoisissa aluesaneeraushankkeissa kiinteistöjen tonttijohtojen saneeraus kannattaa nostaa jo kilpailutusvaiheessa selkeästi esille.

Suosittelavat toimintatavat tonttijohtojen saneeraussuunnittelusta, asiakasviestinnästä, aluesaneerauksesta sekä hallintopakkomennettelystä on koottu seuraaviin taulukoihin.

Taulukko 1. Tonttijohtojen saneeraussuunnittelu

Yhteydenotto kiinteistöjen omistajiin ja haltijoihin	Annetaan yleistietoa vastuurajoista, tonttijohtojen saneerauksen hyödyistä, hulevesien erottelusta, padotuskorkeudesta ja kiinteistön vastuista suojata kellaritilat viemäritulvilta.
Lähtötietojen kerääminen	Kiinteistön tonttijohtojen sijaintitietojen ja muiden olemassa olevien tietojen kerääminen. Lähtötietojen perusteella voidaan laatia tutkimusohjelma kiinteistöjen tonttijohdoille.
Mittaukset ja tutkimukset	Mikäli tonttijohtojen sijainti ei ole tiedossa, se pyritään selvittämään. Samalla suoritetaan tarkemittaus. Selvitetään tonttijohtojen kunto ja saneeraustarve. Dokumentointia varten valokuvataan kiinteistön viemärien tarkastuskaivot sekä mittaritila. Tonttviemärien TV-kuvaaminen antaa arvokasta lisätietoa niiden kunnosta ja saneeraustarpeesta. Lisäksi selvitetään hulevesien johtamisen tilanne.

Taulukko 2. Asiakasviestintä

Ajankohta	Välineet ja menettelyt	Viesti
Ennakko (aloitus noin vuotta aiemmin)	Vesihuoltolaitos tiedottaa yhdessä kadunpitäjän kanssa Mediatiedote, alueen kiinteistöomistajille, asukkaille ja yrityksille jaettava tiedote Asukastilaisuus	Mitä tehdään, miksi tehdään ja miten vaikuttaa kiinteistön omistajaan tai haltijaan Mitä kiinteistön omistajan tai haltijan pitäisi tehdä, mitä etuja tonttijohtojen saneerauksesta on kiinteistölle, mitä vesihuoltolaitos

	<p>Kylä-, asukas- ja omakotiyhdistysten sekä vesiensuojeluyhdistysten hyödyntäminen tiedottamisessa</p> <p>Verkkotietopiste.fi – mahdollisuus yhteisrakentamiseen muiden toimijoiden (energia, tele ym.) kanssa</p>	<p>tarjoaa asian ratkaisemiseksi (palvelukokonaisuus) sekä mitä muita seikkoja on hyvä tietää (esim. kotitalousvähennys)</p> <p>Vesihuoltolaitoksen yhteystiedot</p>
Suunnitteluvaiheen aikainen	<p>Vesihuoltolaitos tiedottaa yhdessä kadunpitäjän ja mahdollisen ulkopuolisen suunnittelijan tai urakoitsijan kanssa</p> <p>Mediatiedote, alueen kiinteistönomistajille, asukkaille ja yrityksille jaettava tiedote</p> <p>Asukastilaisuus</p> <p>Kiinteistökohtainen katselmus ja konsultointi</p>	<p>Kiinteistökohtaisesti selostetaan tonttijohtojen kunto, saneeraustarve ja toimenpideehdotuksen sisältö</p>
Työnaikainen	<p>Vesihuoltolaitos tiedottaa itse ja velvoittaa myös urakoitsijan viestimään kiinteistön omistajille ja haltijoille</p> <p>Yleistiedottaminen verkkosivujen, sosiaalisen median ja asukastilaisuuksien kautta</p> <p>Yksittäiset tiedotteet (esim. vesikatkoista) laputtamalla, tekstiviestein tai mobiilisovelluksen kautta</p> <p>Viestinnän tehostaminen pienillä eduilla, esim. jäätelökupongit, kahvit jne.</p>	<p>Yleistiedotus urakan etenemisestä ja tulossa olevista työvaiheista sekä mahdollisista tauoista</p> <p>Ennakkoviestintä asiakkaisiin vaikuttavista toimenpiteistä (esim. vesikatkokset, väliaikainen vedenjakelu)</p> <p>Työmaapäiväkirja ja valokuvat työn etenemisestä (esim. Buildie)</p>
Työn päätyttyä	<p>Vesihuoltolaitos ja urakoitsija yhdessä</p> <p>Urakka-alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille kiinteistökohtainen kirje tai tekstiviesti</p> <p>Mediatiedote paikallislehteen (mukaan esim. urakka-alueen asukkaan haastattelu)</p>	<p>Kiitetään asiakkaita</p> <p>Kerrotaan urakan hyödyt vesihuoltolaitoksen, alueen kiinteistöjen omistajien ja haltijoiden sekä kuntalaisten näkökulmasta</p>
Palautteen kerääminen	<p>Vesihuoltolaitos laatii palautekyselyn esim. verkkosivuille</p> <p>Vesihuoltolaitos vastaanottaa/kerää mahdolliset reklamaatiot</p>	<p>Korostetaan mahdollisuutta vaikuttaa</p>

Taulukko 3. Aluesaneeraus

<p>Hankkeen vetäjä</p>	<p>Hankkeen vetäjänä voi toimia joko kadunpitäjä, vesihuoltolaitos tai urakoitsija. Olennaista on, että kiinteistön omistajalla tai haltijalla on tiedossaan yksi taho, jonka kautta tonttijohtosaneeraukseen liittyvä asiointi tapahtuu.</p> <p>Ensimmäisen tiedotteen saneerauksesta on tultava vesihuoltolaitokselta, vaikka hankkeen vetäjänä toimisi muu taho.</p>
<p>Saneerausurakan laajuus</p>	<p>Suosittelavaa on saneerata alueen kaikki johdot vähintään tonttiventtiiliin ja tarkastuskaivoon saakka ja mieluiten myös kiinteistön tonttijohdot (vesijohto vesimittarille asti).</p>
<p>Kiinteistöillä sijaitsevien joihtojen saneeraus</p>	<p>Vesihuoltolaitos voi tehdä urakoitsijan kanssa sopimuksen, että urakoitsija tarjoaa kiinteistöillä sijaitsevien tonttijoihtojen saneerauksen aluesaneerauksen yhteydessä tai urakoitsija tarjoaa itsenäisesti palveluja asiakkaalle.</p> <p>Selkeät vastuurajat laitoksen tai urakoitsijan tekemistä töistä.</p> <p>Vaihtoehtoisesti vesihuoltolaitos tai kunta voi tarjota asiakkaalle tonttijohto-osuuden saneerausta kiinteistön alueella.</p> <p>Valvonta joko aluesaneerauksen yhteydessä tai oma KVV-työnjohtaja.</p> <p>Tonttijohtojen saneerauksen jälkidokumenttien vaatiminen urakoitsijalta tai kiinteistönomistajalta.</p>
<p>Maksut ja hinnoittelu</p>	<p>Jos vastuuraja on runkojohdossa, voidaan vesihuoltolaitoksen hinnastoon lisätä kiinteä hinta yleisillä alueilla sijaitsevien tonttijohto-osuuksien saneerauksesta. Asiakasta laskutetaan yleisillä alueilla sijaitsevien tonttijohtojen saneerauksesta yleisten toimitusehtojen mukaisesti ikähyvitystä soveltaen.</p> <p>Kiinteistöillä sijaitsevien tonttijohtojen osalta laitos voi sopia urakoitsijan kanssa kiinteän hinnan kiinteistöjen tonttijohtojen saneerauksista tai antaa urakoitsijan määrittellä hinnan tarjouksessa.</p> <p>Kustannusjaosta sovitaan vesihuoltolaitoksen ja urakoitsijan välisissä sopimuksissa</p>
<p>Kannustimet tonttijohtojen saneerauksiin</p>	<p>Kiinteä saneeraushinta kiinteistöillä sijaitseville tonttijohtoilta. Jotta hinta saadaan tarpeeksi alhaiseksi tai jos yksittäisten kiinteistöjen kustannukset ovat merkittävästi muita korkeammat, voi vesihuoltolaitos sopia urakoitsijan kanssa arvion ylittävien kustannusten kattamisesta.</p> <p>Kiinteistön urakan valvonta aluesaneerauksen aikana.</p> <p>Alennushinta aluesaneerauksen aikana.</p>

	<p>Ei liittymismaksua hulevesiviemäriin aluesaneerausurakan aikana.</p> <p>Kokonaispalvelupaketin helppous ja tehokkuus.</p> <p>Rahoituksen järjestäminen kiinteistönomistajille.</p> <p>Kotitalousvähennys verotuksessa.</p>
Jälkityöt	<p>Liitoslausuntojen ja/tai sopimuksen päivitys, jos liitoskohta tai vastuuraja muuttuu.</p> <p>Johtokartan päivitys.</p>

Taulukko 4. Hallintopakkomenettely

Vaihe	Kuvaus
Vireilletulo	Hallintopakkomenettely käynnistyy kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle tehdyn kirjallisen ilmoituksen perusteella.
Kehotuksen antaminen	Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen lähettää kiinteistön omistajalle tai haltijalle kehotuksen erottaa kiinteistön hulevedet jätevesistä. Kehotus ja asettamisvaiheen kuuleminen voidaan tehdä samaan aikaan.
Asettamisvaiheen kuuleminen	Ennen veloitteen (huleveden erottaminen jätevesistä) asettamista kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen varaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi. Kuuleminen tapahtuu kuulemiskirjeellä, jossa pyydetään kirjallista selitystä asiasta.
Veloitteen asettamispäätös	Kiinteistön omistajan tai haltijan kuulemisen jälkeen tehdään veloitteen asettamispäätös, jota tehostetaan uhkasakolla.
Tuomitsemisvaiheen kuuleminen	Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija ei ole täyttänyt veloitetta asettamispäätöksessä määriteltyyn määräaikaan mennessä, kuullaan kiinteistön omistajaa tai haltijaa ennen uhkasakon tuomitsemista. Kuuleminen tapahtuu samalla tavalla kuin asettamisvaiheessa.
Uhkasakon tuomitseminen	Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen tuomitsee uhkasakon maksettavaksi, mikäli veloitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole kuulemisen perusteella pätevää syytä.

LIITTEET

LIITE 1 SUOSITUS YLEISELLÄ ALUEELLA OLEVAN TONTTIJOHTO-OSUUDEN KUNNOSSAPIDOSTA JA LUONNOS 10 B § MUUTOKSEKSI, VVY, HALLINTO- JA TALOUSNEUVOSTO, ASIALISTAN 4/2007 VIITTEET NRO 9 A JA 9 B

LIITE 2 ESITE KIINTEISTÖJEN VESIHUOLTOVASTUISTA

LIITE 3 TIEDOTEMALLEJA

LIITE 4 TONTTIJOHTOKORTTI- JA KUNTOTUTKIMUSRAPORTTIMALLI

LIITE 5 VALVONTAVIRANOMAISEN JA VIRANHALTIJOIDEN TOIMIVALTUUKSIEN JA TYÖNJAON KUVAUS

LIITE 1 SUOSITUS YLEISELLÄ ALUEELLA OLEVAN TONTTIJOHTO-OSUUDEN KUNNOSSAPIDOSTA JA LUONNOS 10 B § MUUTOKSEKSI, VVY, HALLINTO- JA TALOUSNEUVOSTO, ASIALISTAN 4/2007 VIITTEET NRO 9 A JA 9 B

VVY, Hallinto- ja talousneuvosto,
asialistan 4/2007 viite nro 9 a

12.10.2007

LUONNOS/Viite Y

MUISTIO A

SUOSITUS YLEISELLÄ ALUEELLA OLEVAN TONTTIJOHTO-OSUUDEN KUNNOSSAPIDOSTA

Tämä muistio ([muistio A](#)) on tarkoitettu suosituksen taustaksi (sisältää mm. ehdotuksen suositukseksi). Ehdotus sopimusehtojen 10 b §:n muutokseksi on [muistiossa B](#).

Luonnoksia ([muistiot A ja B](#)) on käsitelty hallinto- ja talousneuvoston kokouksissa ja jäsenet ovat kommentoineet niitä myös kokousten välillä. Luonnokset lähetettiin kesäkuussa alustaville kommenteille muidenkin neuvostojen jäsenille ja lisäksi Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:lle. Kommentteja lähettivät Timo Heinonen ja Jarno Laine Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:stä, Riitta Moisio Lappeenrannan Vesilaitokselta, Riitta Lindström Haukiputaan Vedestä, Juha Menonen Nokian vesihuoltolaitokselta, Reijo Kuivamäki Tampereen Vedestä ja Juha Hiltula Haminan vesihuoltolaitokselta. Lisäksi suositusluonnokset on esitelty Vv laitosjohdon neuvottelupäivillä ja Pohjois-Suomen vesivaliokunnan päivillä, ja kummassakin tilaisuudessa syntyi vilkas keskustelu. Luonnoksia (10.8.2007) on käsitelty lisäksi VVY:n teknisen neuvoston kokouksessa 3/2007.

I TAUSTA

Keskustelu yleisellä alueella olevan tonttijohto-osuuden kunnossapidosta käynnistyi keväällä 2006. Taustalla oli kuluttaja-asiamiehen kannanotto, jonka kuluttaja-asiamies antoi käsitellessään erään jäsenlaitoksen ja liittyjän välistä erimielisyyttä. Myös vesihuoltolaitoksilta on tullut yhteydenottoja VVY:n toimistoon yleisellä alueella sijaitsevan tonttijohto-osuuden kunnossapidosta.

Kuluttaja-asiamiehen vuonna 2005 tutkimassa tapauksessa kiinteistön liittämiskohta sijaitsi talosta katsoen päällystetyn kadun toisella puolella (runkojohdossa), jolloin osa kiinteistön tonttijohdosta oli katualueella. Asiakas kiinnitti huomiota kuluttaja-asiamiehelle lähettämässään kirjeessä mm. siihen, että sopimusehtojen

perusteella asiakas joutuisi kadulla olevan tonttijohto-osuuden korjaustöiden yhteydessä maksamaan kadun aukaisun, mikä saattaisi asiantuntija-arvion mukaan maksaa vähintään 7000 – 8000 euroa.

Kuluttaja-asiamies totesi ratkaisussaan 16.12.2005, että tilanne, jossa kiinteistön liittämiskohta sijaitsee tontin ulkopuolella yleisellä alueella ja jossa kiinteistön omistajan vastuulle tulisi kadun avaamisesta tai vastaavista yleisellä alueella tehtävistä töistä merkittäviä kustannuksia, voi muodostua kuluttajan kannalta kohtuuttomaksi. Kuluttaja-asiamies aikoo sopimusehtoja tarkistettaessa ottaa esille myös sen, voidaanko liittämiskohtaa koskevaa ehtoa täsmentää siten, ettei edellä kerrotunlaisia kuluttajan kannalta kohtuuttomana pidettäviä tilanteita voisi syntyä.

1.1 Liittymis- ja käyttösovimuksen mallin 10 b §

Silloin, kun vesihuoltolaitoksella on käytäntönä, että liittämiskohdat ovat laitoksen runkojohdossa, vesihuoltolaitoksella käytetään yleensä liittymis- ja käyttösovimusmallin ehtoa 10 b.

Liittymis- ja käyttösovimuksen mallin 10 b §:n mukaan vesihuoltolaitos huolehtii kadulla olevan tonttijohto-osuuden kunnossapidosta maanrakennustöineen, mutta on oikeutettu laskuttamaan liittyjää tekemistään töistä.

Sopimusehto ei tosin edellytä, että liittyjältä olisi laskutettava töiden todelliset kustannukset. Laskutusperusteista voidaan tehdä päätös ja ilmoittaa ne vesihuoltolaitoksen taksassa ja palvelumaksuhinnastossa. Tämä on yksi tapa välttää kohtuuttomilta tuntuvia tilanteita, edellyttäen, että laskutusperusteet ovat liittyjän näkökulmasta kohtuulliset (**vähimmäistoimenpide**). Laskutettavien kustannusten kohtuullistaminen on saatujen kommenttien mukaan käytössä eräillä vesihuoltolaitoksilla. Käytännössä kohtuullistaminen on yksittäistapauksessa toteutettu esimerkiksi vähentämällä eri työvaiheiden suoritteita, kuten esim. Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:ssä.

Lappeenrannan Vesilaitoksella on vuodesta 2002 käytetty kiinteähintaista taksaa, jolloin kiinteistönomistajille rakentamisen hinta on sama riippumatta johdon pituudesta, sijainnin syvyydestä tai siitä, kaivetaanko soraa vai louhitaanko kalliota. Kadun pintarakenteiden korjaamisen hinta sen sijaan vaihtelee. Riski kohtuuttoman suurista kustannuksista jää näin vesihuoltolaitokselle, ja kustannukset pystytään esimerkiksi vuositasolla tasaamaan.

1.2 Keskustelu VVY:n hallinto- ja talousneuvostossa

Hallinto- ja talousneuvosto keskusteli kokouksessaan 4/2006 siitä, miten yleisellä alueilla olevien tonttijohto-osuuksien kunnossapito ja muut vastuukysymykset tulisi järjestää. Keskustelussa tuli esiin hyviä kokemuksia niiltä laitoksilta, jotka ovat siirtäneet yleisellä alueella olevan tonttijohto-osuuden kunnossapidon vesihuoltolaitokselle. Se tarkoittaa kunnossapidon vastuurajan siirtämistä runkojohdosta yleisen alueen rajalle, joka on usein myös liittyjän tontin raja.

Keskustelussa tuli myös esiin, että toisten mielestä käytäntö, jossa vastuuraja on runkojohdossa, on toiminut hyvin. Silloin vesihuoltolaitos laskuttaa liittyjää muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella olevan tonttijohto-osuuden kunnossapidosta.

Keskusteltuaan hallinto- ja talousneuvosto päätti suositella yleisellä alueella olevan tonttijohto-osuuden kunnossapidon siirtämistä vesihuoltolaitokselle. Vastavasti uusien liittyjien liittämiskohta määriteltäisiin yleisen alueen rajalle. Suositus (enintään 3 sivua) käsiteltäisiin tarvittaessa VVY:n työvaliokunnassa ja hallituksessa. Jos suositus saa ja hyväksytään VVY:n hallituksessa, se saatetaan jäsenlaitosten tietoon VVY:n suosituksena (hallinto- ja talousneuvoston kokouksen 4/2006 pöytäkirja 16.11.2006, 75 §).

2 MÄÄRITELMÄT

Suosituksessa käytetään pääasiassa vesihuoltolaissa, sopimusehdoissa ja yleisissä toimitusehdoissa määriteltyjä käsitteitä. ”Vanha liittyyjä”, ”nykyinen liittyyjä” ja ”uusi liittyyjä” eivät kuitenkaan ole edellä mainituissa.

2.1 Vanha liittyyjä tai nykyinen liittyyjä

”Vanhalla liittyyjällä” tai ”nykyisellä liittyyjällä” tarkoitetaan suosituksessa sellaista kiinteistöä, joka on jo liitetty laitoksen verkostoon. Kiinteistön omistajan vaihtuminen ei tee kiinteistöstä uutta liittyyjää, koska liittymis- ja käyttösopimus siirretään uudelle omistajalle. Siirtona pidetään myös sitä, että uusi liittymis- ja käyttösopimuslomake täytetään liittyyjän tiedoilla. Se ei ole uuden sopimuksen tekemistä. Kiinteistön uuden omistajan kanssa tehdään uusi liittymis- ja käyttösopimus ainoastaan silloin, jos vanha sopimus on jostain syystä sanottu irti.

2.2 Uusi liittyyjä

”Uudella liittyyjällä” tarkoitetaan suosituksessa sellaista kiinteistöä, joka liitetään laitoksen verkostoon sen jälkeen, kun päätös suosituksessa tarkoitetun menettelyn käyttöönotosta on tullut vesihuoltolaitoksella voimaan.

2.3 Mitä tonttijohto tarkoittaa?

Yleisten toimitusehtojen 1.11 –kohdan mukaan tonttijohtoja ovat tonttivesijohto, tonttiviljelmä ja tonttihulevesiviljelmä. Tonttivesijohto on talousveden johtamista varten asennettu liittämiskohdan ja kiinteistön vesimittarin välinen johto. Tonttiviljelmä on liittämiskohdan ja rakennuksen välinen jätevesiviljelmä. Tonttihulevesiviljelmä on liittämiskohdan ja kiinteistön hulevesilaitteiston välinen huleveden ja perustusten kuivatusveden johtamiseksi asennettu viljelmä. Sama määritelmä on myös yleisten toimitusehtojen kohdassa 8.1.

Kun liittämiskohta on kiinteistön rajalla, tonttijohto sijaitsee kokonaisuudessaan kiinteistöllä. Silloin, kun liittämiskohta on vesihuoltolaitoksen runko-johdossa, tonttijohto sijaitsee yleensä osittain kiinteistön ulkopuolella. Myös kiinteistön ulkopuolella oleva osuuden katsotaan silti kuuluvan kiinteistön tonttijohtoon.

Selvyyden vuoksi suosituksessa ja uudessa 10 b §:ssä tulee puhua liittyyjän tontin/kiinteistön ulkopuolella tai muulla kuin liittyyjän kiinteistön alueella olevasta ”tonttivesijohdon ja tonttiviljelmän osuudesta”, kuten nykyisessä 10 b §:ssä. Liittyjän kiinteistön ulkopuolella ei siis ole varsinaisesti tonttijohtoa, vaan **tonttijohto-osuus**.

2.4 Mikä on liittämiskohta?

Liittämiskohta tarkoittaa yleisen toimitusehtojen 1.10 –kohdan mukaan tonttijoh-tojen ja yleisten johtojen liittämiskohtaa. Liittämiskohdassa katsotaan laitoksen ve-sijohto- ja viemäriverkoston kunnossapitovelvollisuus päättyväksi ja kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston kunnossapitovelvollisuus alkavaksi. Vesihuoltolain 13 §:n mukaan laitoksen verkostoon liitettävän kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön vesihuoltolaitteistosta liittämiskohtaan saakka.

2.5 Yleisen alueen määritelmä

Yleisellä alueella tarkoitetaan suosituksessa katualueita, liikennealueita, tiealueita, toreja ja puistoja ja muita vastaavia alueita. Kaikki kiinteistön ulkopuoliset alueet eivät ole yleisiä alueita.

3. SUOSITUS

Suositusta toteutetaan pitkällä aikavälillä, ja sen toteuttamisessa otetaan huomioon vesihuoltolaitosten erilaiset olosuhteet. Suositus koskee lähinnä niitä vesihuolto-laitoksia, joilla on käytäntönä, että liittämiskohta sijaitsee laitoksen runkojohdossa. Suositus on tarkoitettu sovellettavaksi vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja sielläkin asemakaava-alueilla. Suositus koskee vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hu-levesiviemäriä. Silloin, kun liittämiskohta on laitoksen runkojohdossa, osa kiin-teistön tonttijohdosta on yleensä kiinteistön rajan ulkopuolella ja varsinkin taaja-missa yleisellä alueella.

1. Hallinto- ja talousneuvosto suosittelee liittämiskohdan siirtämistä yleisen alueen (kiinteistön) rajalle. Tämä järjestely koskisi vain uusia liittyjiä ja tulisi voimaan laitoksen päätöksessä sanottuna päivänä.
2. Samalla vesihuoltolaitos ottaisi kustannuksellaan kunnossapidettäväksi vanhojen liittyjien tonttijohdosta sen osuuden, joka sijaitsee kadulla tai muulla liittyjän kiinteistön ulkopuolisella yleisellä alueella.
3. Vanhojen liittyjien liittämiskohtaa ei kuitenkaan muutettaisi, ainakaan tässä vaiheessa. Ne tehtävät, joiden osalta vesihuoltolaitos vastaa *kiinteis-tön ulkopuolella* olevasta tonttijohdon osuudesta, määritellään sopimuksen 10 b §:ssä samalla tavalla kuin tähänkin asti. Lisäksi sopimuksessa määri-tellään, että vesihuoltolaitos ei laskuta liittyjää näistä tehtävistä, kun kiin-teistön ulkopuolinen tonttijohdo-osuus sijaitsee *yleisellä alueella (10 b §:n muutos)*.

Vesihuoltolaitos ottaisi asemakaava-alueella kunnossapidettäväkseen myös katusulkuventtiilin (tonttisulkuventtiilin) silloin, kun se sijaitsee kiinteistön ulkopuolella yleisellä alueella. Silloin, kun se sijaitsee kiin-teistön rajalla tai kiinteistön rajojen sisäpuolella, sen omistus ja kunnossa-pitovastuu kuuluisivat liittyjälle. Niiden vesihuoltolaitosten, jotka ovat aina pitäneet katusulkuventtiilin kustannuksellaan kunnossa sen sijain-nista riippumatta, ei kuitenkaan kannattaisi muuttaa käytäntöään.

Tonttijohto-osuuden omistusta ei heti muuteta, kun on kyse vanhoista liittyjistä. Tonttijohto jää kaikilta osin liittyjän omistukseen sen uusimiseen asti. Näin ollen osuuden arvoa ei tarvitse määrittää eikä maksaa siitä korvausta asiakkaalle.

4. Tonttijohto-osuus siirrettäisiin laitoksen omistukseen uusimisen yhteydessä, jolloin vanhankin liittyjän liittämiskohta siirtyisi yleisen alueen rajalle, joka on yleensä myös kiinteistön raja, paitsi ehkä taajamien ulkopuolella. Kuten nykyisen 10 b §:n mukaan laitos huolehtisi tonttijohto-osuuden kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta, mutta muutetun 10 b §:n mukaan laitos ei kuitenkaan laskuttaisi niistä liittyjää yleisellä alueella.
5. Jos vesihuoltolaitos haluaa, että myös uusien liittyjien liittämiskohta on runkojohdossa, suositellaan, että vesihuoltolaitos ottaisi silti kunnossapitoonsa yleisellä alueella sijaitsevan tonttijohdon osuuden edellä 2. kohdassa tarkoitettulla tavalla.
6. Lisäksi hallinto- ja talousneuvosto suosittelee sopimusmallin 10 b -kohdan tarkistamista suosituksen mukaiseksi (ehdotus sopimusehdon uudesta muotoilusta on toisessa muistiossa – [muistio B](#)). Sopimusmallin 10 a -kohtaan ei puututtaisi, mutta rajoitettaisiin sen käyttö vain niihin tilanteisiin, että liittämiskohta on kiinteistön rajalla.

4. VUONNA 2001 VALMISTUNEET MALLIEHDOT

Tällä hetkellä useimpien vesihuoltolaitosten liittymis- ja käyttö sopimukset ovat vuonna 2001 valmistuneen mallin mukaiset (sopimusmalli 3.7.2001). Sopimusmallissa on tonttijohtojen rakentamisesta ja kunnossapidosta seuraavat malliehdot (10 a ja 10 b) :

10 a § Tonttivesijohdon ja tonttviemärin rakentamisen, kunnossapidon, uudelleen rakentamisen ja maanrakennustyöt suorittaa kustannuksellaan liittyjä.

Tonttivesijohdon hankkii ja asentaa liittyjän kustannuksella liittyjä tai laitos. Jos liittyjä suorittaa tonttivesijohdon hankinnan ja asentamisen, laitos määrää ja hyväksyy tonttivesijohdon aineen, koon ja sijoituksen. Liitostyön tekee aina laitos.

Laitos laskuttaa liittyjää tekemistään hankinnoista, asennuksista ja töistä laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti.

Liittyjä sitoutuu tonttijohtojen rakentamisessa ja tonttivesijohdon maanrakennustöissä, hankinnassa ja asennuksessa noudattamaan laitoksen antamia ohjeita. **tai vaihtoehtoisesti** 10 b § (laitos yliviivaa tai poistaa tarpeettoman vaihtoehdon):

10 b § Tonttivesijohdon ja tonttviemärin rakentamisen ja maanrakennustyöt suorittaa kustannuksellaan liittyjä. Muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella maanrakennustöistä huolehtii kuitenkin laitos ja laskuttaa liittyjää laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti.

Tonttivesijohdon hankkii ja asentaa liittyjän kustannuksella liittyjä tai laitos. Jos liittyjä suorittaa tonttivesijohdon hankinnan ja asentamisen, laitos määrää ja hyväksyy tonttivesijohdon aineen, koon ja sijoituksen. Liitostyön tekee aina laitos.

Tonttivesijohdon ja tonttviemäriin kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen huolehtii kustannuksellaan liittyjä tontin/kiinteistön alueella. Muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella olevan tonttivesijohdon ja tonttviemäriin osuuden kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen huolehtii laitos ja laskuttaa tästä liittyjää.

Laitos laskuttaa liittyjää tekemistään hankinnoista, asennuksista ja töistä laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti.

Liittyjä sitoutuu tonttijohtojen rakentamisessa ja tonttivesijohdon maanrakennustöissä, hankinnassa ja asennuksessa noudattamaan laitoksen antamia ohjeita.

Muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella tarkoitetaan tässä sopimuksessa katualueita, liikennealueita, toreja, tiealueita, puistoja ja muita liittyjälle kuulumattomia alueita.

5. MALLIEHTOJEN TARKISTAMINEN

5.1 Ehdotus toimenpiteiksi

- ◆ Vuonna 2001 valmistuneen sopimusmallin 10 b §:ää tarkistetaan niin, että se on uuden suosituksen mukainen.
- ◆ Samalla 10 a § rajoitetaan koskemaan vain niitä tapauksia, että liittämiskohta on kiinteistön rajalla. Se onkin 10 a §:n varsinainen käyttötarkoitus, mutta tietyvästi jotkut sellaiset laitokset, joiden liittämiskohta on runkojohdossa, ovat ottaneet käyttöön 10 a §:n, vaikka 10 b § sopii silloin paremmin.
- ◆ Niiden vesihuoltolaitosten, joiden liittämiskohta on runkojohdossa tai muuten kiinteistön rajan ulkopuolella, tulisi ottaa käyttöön 10 b § sen jälkeen, kun sitä on tarkistettu. Kun liittämiskohta on kiinteistön rajalla, käytetään 10 a §:ää.
- ◆ Lisäksi suositellaan, että uusien liittyjien liittämiskohta määriteltäisiin kiinteistön rajalle. Vanhojen liittäjien liittämiskohta siirrettäisiin kiinteistön rajalle silloin, kun tontin rajan ulkopuolella oleva tonttijohto-osuus rakennetaan uudelleen.
- ◆ Yleisten toimitusehtojen 8.4 –kohtaa (tonttijohtojen muutostyöt) muutetaan mahdollisesti myöhemmin yleisten toimitusehtojen mallin uudistamisen yhteydessä. Muuttamisella ei ole kiirettä, koska sopimusehdot menevät yleisten toimitusehtojen edelle. Se tarkoittaa, että kun sopimusehdot ja yleiset toimitusehdot ovat ristiriidassa, sovelletaan sopimusehtoja.

5.2 Muutetun sopimusehdon käyttö ja voimaantulo

Vanha liittyjä:

- ◆ Vesihuoltolaitos ilmoittaa muutetusta sopimusehdosta asiakkaille lähettämällä heille postin kautta uuden sopimusehdon tiedoksi. Uusi sopimusehto tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksesta.
- ◆ Sopimuksen muutos voidaan saattaa voimaan edellä mainitulla tavalla, kun tonttijohto-osuuden omistusta ei siirretä eikä muutos heikennä kenenkään liittyjän asemaa. Jos omistus siirretään esimerkiksi katualueella olevan tonttijohto-osuuden uusimisen yhteydessä, sopimuksen muuttaminen vaatii sekä liittyjän että vesihuoltolaitoksen allekirjoituksen.

Uusi liittyjä

- ◆ Uuden liittyjän kanssa tehdään sopimus alusta asti uusituilla ehdoilla. Uusien liittyjien osalta noudatetaan laitoksen tekemää päätöstä, jonka mukaa tietynä päivänä ja sen jälkeen liittyneiden kiinteistöjen liittämiskohta on kiinteistön/yleisen alueen rajalla.
- ◆ Kun päätös on tehty, sitä noudatetaan, kun uuden liittyjän kanssa tehdään liittymis- ja käyttö sopimus. Yleisten toimitusehtojen 2.1 –kohdan mukaan liittämiskohta merkitään rakennuslupahakemukseen ja liittymis- ja käyttö sopimuksen liitteenä olevaan karttaan tai yksilöidään sopimuksessa sanallisesti

Suosituksen toteuttamiseen liittyviä käytännön kysymyksiä

Ennen muutoksen toteuttamista on syytä kartoittaa, millaisia käytännön ongelmia siitä mahdollisesti aiheutuu ja miten ongelmat ratkaistaan. Ohessa on eri laitoksilta saatuja kommentteja käytännön ongelmista, joita vastuurajan muuttamisesta runkojohdosta tontin/kiinteistön rajalle voi aiheutua:

- Jos vastuuraja siirretään tontin rajaan, niin se tarkoittaisi sitä, että laitoksen tulisi myös jälkiliittymissä rakentaa johdot tontin rajaan asti. Tällaiseen ei usein ole resursseja, esim. Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:n kunnissa jälkiliittymät kaivaa aina liittyjä ja vesihuoltolaitos tekee vain liitokset. Sellaisen johdon ottaminen kunnossapitovastuulle, jota laitos ei ole täysin tehnyt, on riski.
- Mikäli vastuuraja (liittämiskohta) siirretään tontin rajaan, niin miten tulkitaan padotuskorkeuden määrittystä. Nyt padotuskorkeus lasketaan liittämiskohdasta runkojohdossa, mutta jos se tulevaisuudessa joudutaan laskemaan tontin rajalta, niin näitä korkoja ei yleensä ole tiedossa (myöskään tarkistus ei ole mahdollista ilman tarkastusputkea tontin rajalla). Hallinto- ja talousneuvostossa todettiin, että suosituksessa on kyse vastuunrajan siirtämisestä eikä se välttämättä vaikuta padotuskorkeuden määrittelyyn.
- Vian löytäminen (onko se tontin alueella vai yleisellä alueella) ei ole helppoa – viettoviemärit ja varsinkin jatkossa lisääntyvät paineviemärit. Tonttioviemäriin tuostilanteessa tukoskohdan määrittäminen vaikeutuu, jos sitä vertaamalla nykyiseen käyttöön (liittämiskohta runkojohdossa), jossa tukos aukeaa yleensä tonttijohdosta tai

runkojohdosta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että laitoksen maksettavaksi tulee myös tontin alueella olevia tukoksia, koska tukoskohta on vaikea määrittää.

- Juha Menosen kommentissa tuli esiin hulevesiviemäri. Kuten sopimusmallin nykyiset 10 a ja 10 b §:t, suositus ja sopimusmuutos koskisivat myös hulevesiviemäriä. Liittykö suosituksen toteuttamiseen hulevesiviemäriin osalta jotain sellaista, mikä tulisi ottaa huomioon?
- Asemakaava-alueella suositus toimii, mutta haja-asutusalueella ei. Tämän vuoksi uudet suositukset pitäisi rajata koskemaan vain asemakaava-alueita tai laitoksen toiminta-alueita. Tällä hetkellä meillä on yhdet ja samat sopimusehdot kaava-alueella ja haja-asutusalueella. Suositukset johtanevat siihen, että ehtojen 10-kohta pitää olla erilainen em. alueilla, koska haja-asutusalueilla liitospisteiden tai laitoksen kunnossapitovelvoitteen tuominen tontin rajalle ei ole järkevää.

Suositusluonnoksen venttiilejä koskevaan osuuteen on tullut niin paljon palautetta, että suositusluonnosta on jo (edellä) muutettukin niiden osalta alkuperäiseen nähden:

- Juha Hiltulan kommentti: Termi ”katusulkuventtiili” on epäselvä; ilmeisesti tarkoitetaan talosulkuventtiiliä. Katusulkuventtiili voisi viitata myös runkojohdon venttiiliin. Talosulkuventtiilit meillä ja monessa muussakin laitoksessa ovat usein tontin puolella. Koska venttiiliä saa käyttää vain laitos niin olisi kyllä johdonmukaista siirtää venttiili laitokselle, mutta se ei ole sitten ihan linjassa sen kanssa, että kiinteistö vastaa tontilla olevasta osuudesta. Pitäisi kai sitten ohjeistaa, että talosulku olisi jatkossa yleisellä alueella ja että talosulut siirretään yleiselle alueelle sitä mukaa kun talojohtoja uusitaan.
- Mm. Pohjois-Suomen vesivaliokunnan seminaarissa 3. – 4.10. esitettyjä kommentteja: Jos venttiili kuuluu vesihuoltolaitokselle, sen päältä ajetaan huoletta isoilla työkoneilla eikä kiinteistönomistaja ole kiinnostunut sen kunnosta. Lisäksi routa tai kiinteistön omissa putkissa syntynyt vuoto tms. tapahtuma saattaa nostaa venttiilin karan irti, jolloin siitä seuranneet vahingot olisivat laitoksen vastuulla, jos laitos olisi vastuussa venttiilin kunnosta. Venttiilien sijaintia on vaikea tietää varsinkin kiinteistön puolella.

9.10.2007/AT

MUISTIO B**LUONNOS 10 b §:n MUUTOKSEKSI****Käsittelyvaiheet**

Tämä muistio (**muistio B**) sisältää ehdotuksen sopimusehtojen 10 b §:n muutokseksi. **Muistio A** on tarkoitettu sopimusehdon muutoksen taustaksi ja sisältää suosituksen.

Luonnoksia (**muistiot A ja B**) on käsitelty hallinto- ja talousneuvoston kokouksissa ja jäsenet ovat kommentoineet niitä myös kokousten välillä. Luonnokset lähetettiin kesäkuussa alustaville kommentteille muidenkin neuvostojen jäsenille ja lisäksi Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:lle. Kommentteja lähettivät Timo Heinonen ja Jarno Laine Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:stä, Riitta Moisio Lappeenrannan Vesilaitokselta, Riitta Lindström Haukiputaan Vedestä, Juha Menonen Nokian vesihuoltolaitokselta, Reijo Kuivamäki Tampereen Vedestä ja Juha Hiltula Haminan vesihuoltolaitokselta. Lisäksi suositusluonnokset on esitelty Vv -laitosjohdon neuvottelupäivillä ja Pohjois-Suomen vesivaliokunnan päivillä, ja kummassakin tilaisuudessa syntyi vilkas keskustelu. Luonnoksia (10.8.2007) on käsitelty lisäksi VVY: n teknisen neuvoston kokouksessa 3/2007.

Tausta

Kuluttaja-asiamiehen vuonna 2005 tutkimassa tapauksessa kiinteistön liittämiskohta sijaitsi talosta katsoen päällystetyn kadun toisella puolella (runkojohdossa), jolloin osa kiinteistön tonttijohdosta oli katualueella. Asiakas kiinnitti huomiota kuluttaja-asiamiehelle lähettämässään kirjeessä mm. siihen, että sopimusehtojen perusteella asiakas joutuisi kadulla olevan tonttijohto-osuuden korjaustöiden yhteydessä maksamaan kadun aukaisun, mikä saattaisi asiantuntija-arvion mukaan maksaa vähintään 7000 – 8000 euroa.

Kuluttaja-asiamies totesi ratkaisussaan 16.12.2005, että tilanne, jossa kiinteistön liittämiskohta sijaitsee tontin ulkopuolella yleisellä alueella ja jossa kiinteistön omistajan vastuulle tulisi kadun avaamisesta tai vastaavista yleisellä alueella tehtävistä töistä merkittäviä kustannuksia, voi muodostua kuluttajan kannalta kohtuuttomaksi. Kuluttaja-asiamies aikoo sopimusehtoja tarkistettaessa ottaa esille myös sen, voidaanko liittämiskohtaa koskevaa ehtoa täsmentää siten, ettei edellä kerrotunlaisia kuluttajan kannalta kohtuuttomana pidettäviä tilanteita voisi syntyä.

Ehdotus toimenpiteiksi

- ◆ Vuonna 2001 valmistuneen sopimusmallin 10 b §:ää tarkistetaan niin, että se on uuden suosituksen mukainen.
- ◆ Samalla 10 a § rajoitetaan koskemaan vain niitä tapauksia, että liittämiskohta on kiinteistön rajalla. Se onkin 10 a §:n varsinainen käyttötarkoitus, mutta tiettävästi jotkut sellaiset laitokset, joiden liittämiskohta on runkojohdossa, ovat ottaneet käyttöön 10 a §:n, vaikka 10 b § sopii silloin paremmin.
- ◆ Niiden vesihuoltolaitosten, joiden liittämiskohta on runkojohdossa tai muuten kiinteistön rajan ulkopuolella, tulisi ottaa käyttöön 10 b § sen jälkeen, kun sitä on tarkistettu. Kun liittämiskohta on kiinteistön rajalla, käytetään 10 a §:ää.
- ◆ Lisäksi suositellaan, että uusien liittyjien liittämiskohta määriteltäisiin kiinteistön rajalle. Vanhojen liittäjien liittämiskohta siirrettäisiin kiinteistön rajalle silloin, kun tontin rajan ulkopuolella oleva tonttijohto-osuus rakennetaan uudelleen.

Sopimusehdon tarkistaminen

Tarkoitus on tarkistaa vuonna 2001 valmistuneen sopimusmallin 10 b §:ää siten, että sen soveltaminen ei johtaisi kohtuuttomiin tulkintoihin. Ongelmalliseksi on koettu lähinnä 10 b §:n kolmas kappale.

Jos muutetun sopimusehdon käyttöönoton yhteydessä tehdään uusien liittyjien osalta päätös, että liittämiskohta on **kiinteistön rajalla**, uusiin liittyjiin voidaan soveltaa sopimusmallin **10 a §:ää**. Näin uusilla liittyjillä ei ole kiinteistön ulkopuolista tonttijohto-osuutta. Sopimusmallin **10 b §:ää** käytetään vain silloin, kun liittämiskohta on **kiinteistön rajan ulkopuolella**, esim. laitoksen runkojohdossa. Silloin osa liittyjän tonttijohdosta sijaitsee kiinteistön ulkopuolella.

Muutostarve koskee sitä, kuka vastaa tonttijohdon kiinteistön ulkopuolisen osuuden kunnossapidon ja uudelleen rakentamisen kustannuksista. Nykyisenkin sopimusehdon mukaan vesihuoltolaitos pitää tämän johto-osuuden kunnossa ja rakentaa sen uudelleen, mutta nykyisen ehdon mukaan laitos laskuttaa siitä liittyjää. On siis päätettävä, miten määritellään se alue, jolla vesihuoltolaitos tekee jatkossa edellä mainitut työt tai jotkin niistä omalla kustannuksellaan. Onko se **1)** muu alue kuin liittyjän tontin/kiinteistön alue, vai **2)** katu ja yleinen liikennealue, vai **3)** yleinen alue. Hallinto- ja talousneuvosto päätyi kokouksessaan 4.5. 2007 vaihtoehtoon nro 3 (yleinen alue).

Tarkoitus on, että sopimusehtojen 10 b §:n kolmannen kappaleen muutosta sovellettaisiin myös nykyisiin liittyjiin. Näin ollen muutoksella ei tulisi kaventaa sopimusehdon soveltamisalaa nykyisestä heidän osaltaan. Vesihuoltolaitos huolehtisi edelleen kiinteistön ulkopuolisen tonttijohto-osuuden kunnossapidosta, uudelleen rakentamisesta ja niihin liittyvistä maanrakennustöistä ja laskuttaisi niistä liittyjää, lukuun ottamatta yleisellä alueella tehtyjä töitä. Vesihuoltolaitos ottaisi kustannusvastuun tonttijohdon kunnossapidon, uudelleen rakentamisen ja niihin liittyvät maanrakennustyöt **yleisellä alueella**, koska yleisellä alueella kustannukset ovat yleensä suurimmat, johtuen esim. kadun aukaisemisesta.

Muutoksen vaikutukset asiakirjoihin

Sopimusehtoja tarkistettaisiin niin, että ne vastaisivat suositusta. Vesihuoltolaitoksen taksaa tai palvelumaksuhinnastoa saatettaisiin joutua tarkistamaan niillä laitoksilla, joilla muutos vaikuttaisi niin, että osa liittyjältä laskutetuista töistä siirtyisi nyt laitoksen kustannettaviksi. Yleisten toimitusehtojen 8.4 -kohtaa tarkistettaisiin tarvittaessa myöhemmin. Se, mitä sanotaan sopimuksen ehdoissa, menee ristiriitatilanteessa yleisten toimitusehtojen edelle. Näin ollen ristiriitatilanteessa valitaan sopimusehdon mukainen tulkinta.

Hallinto- ja talousneuvostossa käsitellyt vaihtoehdot 10 b §:n tarkistukseksi

Luonnoksessa 1 oli vähän muutoksia verrattuna nykyisessä sopimusmallissa olevaan tekstiin, mutta se sisälsi periaatteelliselta kannalta suuren muutoksen. Luonnos 1 vastasi pitkälti vanhaa kaupunkiliiton mallia, paitsi ”yleisen alueen sijasta” siinä puhuttiin ”muusta alueesta kuin liittyjän kiinteistön/tontin alueesta”. Luonnoksessa 1 lähdettiin siitä, että **muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella** tehtävistä tonttijohto-osuuden kunnossapitoon ja uudelleen rakentamiseen liittyvistä töistä vastaisi aina laitos kustannuksellaan.

Tämän vaihtoehdon kohdalla neuvostossa ja saaduissa kommentteissa todettiin, että laitoksen kustannusvastuu yksityisen omistamilla alueilla ei ole perusteltu. Nykyisin voimassa olevan 10 b §:n mukaan laitos vastaa kunnossapidosta yms. töistä myös tällaisilla alueilla, mutta saa laskuttaa niistä liittyjää. Kun tonttijohto joudutaan sijoittamaan osittain toisen yksityisen alueelle, liittyjän tulisi sopia sen sijoittamisesta ja kunnossapidosta toisen kiinteistönomistajan kanssa. Laitos vastaisi sen kunnossapidosta, mutta saisi laskuttaa siitä liittyjää, kuten nykyisenkin 10 b §:n mukaan.

Luonnoksessa 2 otettiin huomioon, että tonttijohtotöiden kustannukset on katsottu kohtuuttomiksi liittyjän kannalta **asvaltoidulla kadulla tai vastaavalla liikennealueella**, ei niinkään kaikilla yleisillä alueilla. Siksi laitoksen kustannusvastuu kunnossapidon ja uudelleen rakentamisen osalta rajattaisiin koskemaan sitä osaa tonttijohdosta, joka sijaitsee kiinteistön ulkopuolisella katualueella tai muulla liikennealueella. Kun tonttivesijohto ja –viemäri rakennetaan ensimmäistä kertaa, 10 b §:ssä lähdetäisiin nykyiseen tapaan siitä, että liittyjä kustantaisi työt, maanrakennustyöt mukaan lukien, mutta laitos suorittaisi ne kadulla ja yleisellä liikennealueella.

LUONNOS 3

Hallinto- ja talousneuvosto valitsi luonnoksen nro 3 jatkotyön pohjaksi. Luonnosta 3 on muokattu kokouksen jälkeen. **Luonnoksessa 3** ”Muu kuin liittyjälle kuuluva alue” on korvattu ”yleisellä alueella”. Luonnosta on tarkennettu niin, että siitä käy ilmi, että kyseessä on kiinteistön ulkopuolinen yleinen alue. Yleisen alueen määritelmää on lisäksi tarkistettu vastaamaan paremmin maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ää.

Hallinto- ja talousneuvoston kokouksessa 2/2007 tuli esiin, että jos uudessa 10 b §:ssä puhutaan pelkästään ”yleisestä alueesta”, on vaara, että kunnissa tulkitaan yleisten alueiden, esim. puistojen ja virkistysalueiden, *sisäisten johtojen* kuuluvan laitoksen kustannuksella kunnossapidettaviksi. Näin ei ole tarkoitettu. Vesihuoltolain mukaan myös yleisten alueiden ja muiden rekisteriyksiköiden omistajat tai

haltijat ovat lain 6 §:ssä tarkoitettuja kiinteistönomistajia. Vesihuoltolain 6 §:n perusteluiden mukaan se tarkoittaa, että ”näin esimerkiksi vesihuoltolaitoksella ei olisi lakisääteistä velvollisuutta huolehtia toiminta-alueensa yleisten alueiden vesihuollosta sen laajemmin kuin muidenkaan kiinteistöjen osalta.”

Vaikka liittymis- ja käyttösopimuksen malli onkin tarkoitettu lähinnä yksityisten liittyjien kanssa tehtäviin sopimuksiin, on tavanomaista, että kunnissa sitä käytetään kaikissa mahdollisissa sopimussuhteissa. Sopimusehdon muutos ei saa johtaa siihen, että sitä käytettäessä kunnan ja laitoksen väliset sopimukset muuttuisivat vahingossa. Siksi luonnosta on tarkennettu siten, että siinä tarkoitetaan vain sellaisia yleisiä alueita, jotka eivät kuulu liittyjän tonttiin/kiinteistöön.

Ennen vesihuoltolakia, kun kaupunkiliiton malli oli käytössä, ei eroteltu kuntaa ja vesihuoltolaitosta samalla tavalla kuin vesihuoltolaissa. Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen vastuu vesihuollosta alkaa vasta liittämiskohdasta myös silloin, kun liitettävä kiinteistö on yleistä aluetta. Tämä on tullut esille lähinnä hulevesiviemäröinnin yhteydessä, kun laitoksen viemäriin on liitetty puistoja ja vastavia alueita. Vesihuoltolain mukaan liittämiskohta rajaa laitoksen vastuun niin, että vesihuoltolaitos ei vastaa esim. kunnan omistaman puiston sisällä olevan hulevesiviemärin kunnossapidosta. Laajempi vastuu edellyttää yleisen alueen omistajan ja laitoksen välistä sopimusta.

Sopimusehtojen nykyisen 10 b §:n kolmannen kappaleen mukaan vesihuoltolaitos huolehtii tonttijohto-osuuden kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen kaikilla liittyjän tontin/kiinteistön ulkopuolisilla alueilla, mutta voi laskuttaa niistä liittyjää. Vesihuoltolaitoksen vastuuta kiinteistön ulkopuolisen tonttijohto-osuuden kunnossapidon, uudelleen rakentamisen ja niihin kuuluvien maanrakennustöiden kustannuksista ei ole tarkoitus ulottaa ainakaan muille liittyjän tontin/kiinteistön ulkopuolisille alueille kuin yleisille alueille uuden 10 b §:n mukaan. Muutetun 10 b §:n mukaan vesihuoltolaitos vastaisi em. tehtävistä edelleenkin kaikilla liittyjän/tontin ulkopuolisilla alueilla, mutta laskuttaisi liittyjää vain muilla kuin yleisillä alueilla tehtävistä töistä. Liittyjä vastaisi tonttijohdon kiinteistön ulkopuolisen osuuden kustannuksista silloin, kun se sijaitsee toisen yksityishenkilön omistamalla maalla.

Jos vesihuoltolaitoksen vastuu rajattaisiin muutenkin kuin kustannusvastuun osalta vain yleiselle alueelle, kyseessä olisi vanhojen asiakkaiden kohdalla nykyisen 10 b §:n soveltamisalan kaventuminen ja olennainen sopimuksen muutos. Sen toteuttaminen vaatisi liittyjän suostumuksen ja käytännössä uuden liittymis- ja käyttösopimuksen allekirjoittamisen. Jotta kenellekään ei seuraisi vahingossa olennaista sopimusehdon muutosta, joka vaatisi uuden sopimuksen allekirjoittamisen, ohessa on mietittäväksi sellainen muutosehdotus, jossa 10 b §:n 3 kappaleessa on säästetty vanha muotoilu, mutta sitä on täydennetty.

Yleisten alueiden luettelo ei ole tyhjentävä, koska sellaisen kirjoittaminen lienee mahdotonta. Lähtökohdaksi on nyt valittu maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n mukainen muotoilu. Siksi sopimusehtoluonnoksessa ja maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ssä todetaan lopuksi ”tai muuta näihin verrattavaa aluetta”.

Yleisellä alueella tarkoitetaan alueita, jotka osoitetaan asemakaavassa kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettaviksi. Ne ovat siis julkisyhteisön vastuulla olevia alueita. On syytä miettiä, tulisiko myös julkisyhteisön osuus kirjoittaa näkyviin sopimusehdossa vai ilmeneekö se jo viittauksesta asemakaavaan.

LIITE 1

Mietittäväksi jää myös, mitä vaikutuksia muutoksella olisi liittyjien asemaan. Lähtökohtana on ajatus, että nimenomaan yleisillä alueilla liittyjän kustannukset ovat vaarassa muodostua kohtuuttoman suuriksi.

Muutetut kohdat on merkitty luonnoksessa värillisellä fontilla ja kursiivilla. Viereillä on 10 b § vertailun vuoksi sellaisena kuin se on nyt.

Muutosehdotus 10 b §

Nykyinen

<p>Tonttivesijohdon ja tonttviemäriin rakentamisen ja maanrakennustyöt suorittaa kustannuksellaan liittyjä. Muulla alueella kuin liittyjän tontin /kiinteistön alueella maanrakennustöistä huolehtii kuitenkin laitos ja laskuttaa liittyjää laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti.</p> <p>Tai vaihtoehtoisesti: Tonttivesijohdon ja tonttviemäriin rakentamisen ja maanrakennustyöt suorittaa kustannuksellaan liittyjä. <i>Liittyjä huolehtii maanrakennustöistä myös kiinteistönsä ulkopuolella muulla kuin yleisellä alueella, jossa niistä huolehtii vesihuoltolaitos. Laitos laskuttaa liittyjää maanrakennustöistä laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti</i></p> <p>Tonttivesijohdon hankkii ja asentaa liittyjän kustannuksella liittyjä tai laitos. Jos liittyjä suorittaa tonttivesijohdon hankinnan ja asentamisen, laitos määrää ja hyväksyy tonttivesijohdon aineen, koon ja sijoituksen. Liitostyön tekee aina laitos.</p> <p>Tonttivesijohdon ja tonttviemäriin kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen huolehtii kustannuksellaan liittyjä tontin/kiinteistön alueella. <i>Vesihuoltolaitos huolehtii liittyjän tontin/kiinteistön ulkopuolella olevan tonttivesijohdon ja tonttviemäriin osuuden kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen ja laskuttaa liittyjää muista kuin yleisellä alueella tehdystä töistä.</i></p> <p><i>Yleisellä alueella tarkoitetaan tässä sopimuksessa asemakaavassa osoitettua katualuetta, toria, liikennealuetta, virkistysaluetta tai muuta näihin verrattavaa aluetta.</i></p> <p>Liittyjä sitoutuu tonttijohtojen rakentamisessa ja tonttivesijohdon maanrakennustöissä, hankinnassa ja asennuksessa noudattamaan laitoksen antamia ohjeita.</p> <p><i>Kun laitoksella on oikeus laskuttaa liittyjää tekemistään hankinnoista, asennuksista ja töistä, laskutuksessa noudatetaan laitoksen taksaa tai hinnastoa. (kappaleiden järjestystä on muutettu)</i></p>	<p>Tonttivesijohdon ja tonttviemäriin rakentamisen ja maanrakennustyöt suorittaa kustannuksellaan liittyjä. Muulla alueella kuin liittyjän tontin /kiinteistön alueella maanrakennustöistä huolehtii kuitenkin laitos ja laskuttaa liittyjää laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti.</p> <p>Tonttivesijohdon hankkii ja asentaa liittyjän kustannuksella liittyjä tai laitos. Jos liittyjä suorittaa tonttivesijohdon hankinnan ja asentamisen, laitos määrää ja hyväksyy tonttivesijohdon aineen, koon ja sijoituksen. Liitostyön tekee aina laitos.</p> <p>Tonttivesijohdon ja tonttviemäriin kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen huolehtii kustannuksellaan liittyjä tontin/kiinteistön alueella. Muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella olevan tonttivesijohdon ja tonttviemäriin osuuden kunnossapidosta ja uudelleen rakentamisesta maanrakennustöineen huolehtii laitos ja laskuttaa tästä liittyjää.</p> <p>Laitos laskuttaa liittyjää tekemistään hankinnoista, asennuksista ja töistä laitoksen taksan tai hinnaston mukaisesti.</p> <p>Liittyjä sitoutuu tonttijohtojen rakentamisessa ja tonttivesijohdon maanrakennustöissä, hankinnassa ja asennuksessa noudattamaan laitoksen antamia ohjeita.</p> <p>Muulla alueella kuin liittyjän tontin/kiinteistön alueella tarkoitetaan tässä sopimuksessa katualueita, liikennealuetta, toreja, teialueita, puistoja ja muita liittyjälle kuulumattomia alueita.</p>
--	---

Tiedätkö, mitä pihanurmesesi alla piilee?



Vesilaitosyhdistys
Vattenverksföreningen VVY

Vanhat tontti- johdot ovat riski

Vesihuolto on Suomessa korkeaa kansainvälistä tasoa. Vesilaitosten toimet eivät kuitenkaan yksin takaa järjestelmän toimivuutta, jotta hanavesi pysyy jatkossakin riittävän laadukkaana ja viemärit toimivat, on kiinteistöjen saneerattava omat vesijohdot ja viemärijohdot. Kodin viemäreitä ajatellaan yleensä vasta kun ne eivät vedä, kellari tulvi tai tonttiviemäri sortuu. Ajoissa tehty saneeraus lisää vesihuollon toimintavarmuutta ja riskit vesivahingoille sekä kosteusaurioidelle pienenevät.

Tonttijohdot eivät ole omistajien näkyvillä, toisin kuin repsottavat tapetit, hiiselevät maalit ja päivystä vaativa keittiö. Kuitenkin ajoissa saneeratuilla tonttijohdoilla on suuri merkitys kiinteistön arvoon. Yli 50 vuotta vanhat, huonokuntoiset vesijohdot ja viemärit ovat kuin tikittävä alkapönni.

Kiinteistön ja vesihuoltolaitoksen vastuuraja on vesijohdotoverikon osalta runkovesijohdossa, jätevesi- ja hulevesiverkoston osalta vastuuraja on runkoviemärisä tai liitoskaivossa. Myös kellari-tilojen padotusventtiili tai pumppaamo on kiinteistön vastuulla. Jos padotuskorkeuden alapuolisiin tiloihin tulvi viemärivesiä, tulvasta aiheutuneet vahingot ovat kiinteistön omalla vastuulla.



Yli 50 vuotta vanhat vesijohdot voivat kasvaa lähes umpeen ja heikentää veden laatua.

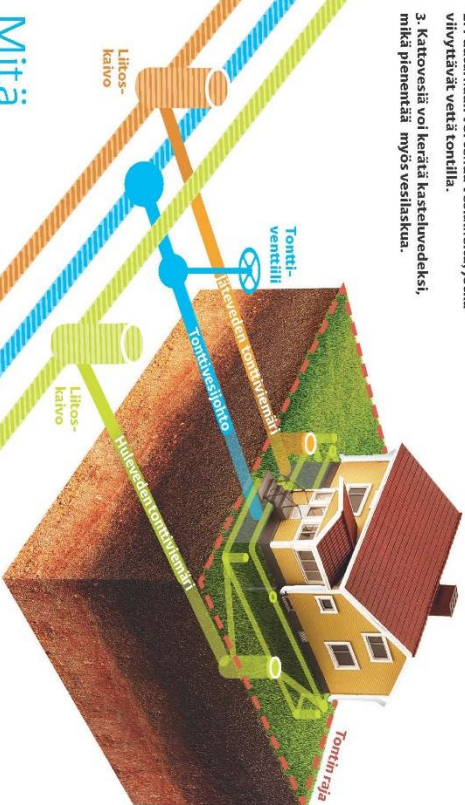
Ympäristö ja oma kukkaro

Vuotavien tonttijohojen ja hoitamattomien hulevesien maksuunsihtisi joutuvat sekä ympäristö että kiinteistöt itse. Jätevesiviemäriin kuulumaton vuotovesi maksaa vesihuoltolaitokselle ja tätä kautta se näkyy asiakkaiden vesilaskussa. Sama koskee talousvesiverkostoa, jossa jokainen hukkaan menevä vesipistara maksaa. Lisäksi kuluu myös energiaa, koska jätevesiä pumpataan useilla lähtöksillä moneen kertaan ennen kuin ne päätyvät jätevedenpuhdistamolle. Kylmät sadevedet jätevesiviemärisä myös haittaavat jätevedenpuhdistusprosessia kuormittaan ympäristöä.

Vesilaitokset puhdistavat jätevedet tehokkaasti. Runkkasateiden aikana voi viemäritäähän veden määrää kasvaa kuitenkin hetkellisesti niin suureksi, ettei verkoston ja puhdistamon kapasiteetti riitä. Tämä tarkoittaa sitä, että puhdistamalta jätetään jätettä joudutaan ohjaamaan suoraan vesistöön.

Vesilaitoksilla on havaittu, että suuri osa jätevesiviemäriin päätyvistä vuotovesistä tulee tonttien puolelta runkkasateiden aikana. Syynä tähän ovat huonokuntoiset viemärit, huonosti asennetut kaivot tai väärin johdetut sadevedet.

- Sadevedet on johdettava kiinteistöä joko hulevesiviemäriin tai avo-ojaan. Sama koskee salaojavesiä. Tontilla voi myös tehdä ratkaisuja, joilla voi vaikuttaa hulevesiverkoston toimivuuteen:
1. Asfaltin sijaan kannattaa suosia vettä läpäiseviä pinnoja.
 2. Puutarhaan voi tehdä vesilähtehä, jotka viivytävät vettä tontilla.
 3. Katovesiä voi kerätä kasteluvedeksi, mikä pienentää myös vesilaskua.



Mitä kannattaa tehdä?

Tonttijohojen saneeraus kannattaa tehdä ajoissa, koska väkuruutukseen ei välttämättä korvaa vahinkoa, jos kyseessä on lämminyönti. Kiinteistön arvon nousu ja oman omaisuuden turvaaminen onkin hyvä motiivi saneerausnäkkeelle. Kiinteistöjen vesijohdot ja viemärit kannattaa saneerata viimeistään, kun katualueella saneerataan vesihuoltoverkostoa. Yleissääntönä voi pitää, että hyvin tehdyt tonttijohdot kestävät noin 50 vuotta.

Vihreät osuudet
johdoista kuluvat
vesilaitoksen vastuulle.

Muista:

- Tarkkaile vesimittarin lukemaa säännöllisesti, jotta piilovuodot havaitaan ajoissa.
- Varmista, ettei vesimittari pääse jäätymään.
- Huolehdi, että tonttiventtiili on näkyvillä.
- Varmista, että padotuskorkeuden alapuoliset kellaritilat on suojattu asianmukaisesti. Huolla perusvesikaivon ja kellaritilojen padotusventtiilit sekä kiinteistökohtaiset jätevesipumppaamot säännöllisesti. Padotuskorkeuden voi tarkistaa vesisopimuksesta tai vesilaitokselta.
- Kurkista kiinteistön kaivoihin ja varmista, että salaojat eivät ole tukkeutuneet ja ettei jätevesiviemäriin päädy sadevesiä.
- Vaihda vuotavat hanat ja wc-pöntöt uusiin.
- Tarkista vettä käyttävien laitteiden vesi- ja viemäriiitokset sekä muista sulkea astian- tai pyykinpesukoneiden hanat aina käytön jälkeen.
- Ethän pidä wc-pönttöä roskiksena. Rasvat, roskat ja muu ylimääräinen aines eivät kuulu viemäriin. Lisää aiheesta: www.pytty.fi
- Puhdista lattiakaivojen ja pesualtaiden hajulukot säännöllisesti.

Esimerkkejä tiedotteista

[Virtasen] alueen vesihuolto- ja katusaneerausalue

Kutsukirje asukastilaisuuteen

Arvoisa kiinteistönomistaja

Vesilaitos kutsuu teidät [Virtasen] alueen vesihuolto- ja katusaneerauksen infotilaisuuteen [21.3.2018 klo 18 - 20 Cafe Virtaseen (Virtasenkatu 9, Virtanen)].

Toteutamme [Virtasen] alueella vesihuollon saneerauksen ja samalla uusimme katurakenteet (kts. liitekartta). Uusimme vesijohdot ja jätevesiviemärit sekä rakennamme uuden hulevesiviemärin sadevesille ja perustusten kuivatusvesille. Saneeraustyöt käynnistyvät [huhtikuussa 2018 ja valmistuvat 2019].

[Virtasen] alueen verkostot on rakennettu vuosina [1969- 1971] ja ne ovat uusimisen tarpeessa. Hulevesiviemärin puuttuessa sadevedet ja perustusten kuivatusvedet ovat aiheuttaneet merkittäviä toiminnallisia ongelmia jätevesiviemäriin. Lisäksi kuntotutkimuksissamme olemme havainneet puutteita jätevesiviemäriverkoston rakenteissa. Alueella on myös esiintynyt vuotoja vesijohtoverkostossa.

Pyydämme huomioimaan, että myös kiinteistöjen omistuksissa olevien huonokuntoisten tonttijohtojen uusiminen ja hulevesien erottelu jätevesistä on tässä yhteydessä tarkoituksenmukaista. Näin kiinteistönomistaja välttyy tulevaisuudessa kadun ja tontin uudelta auki kaivamiselta ja lisäkustannuksilta. Yli 40 vuotta vanhojen teräs- ja betoniputkien elinkaari on jo lopussa.

Infotilaisuuden ohjelma

- Saneerausalueen ja -suunnitelman esittely
- Tonttijohtojen (vesijohto ja jätevesiviemäri) uusiminen ja liittyminen hulevesiviemäriin
- Vaikutukset ja kustannukset kiinteistöille
- Katusuunnitelmien esittely
- Aikataulu
- Urakoitsija esittäytyy

Liitteenä karttakuva saneerausalueesta

Tervetuloa!

Ystävällisin terveisin

Vesilaitos

P.S. Tilaisuudessa kahvitarjoilu

Mediatiedote**[Virtasen] alueen vesihuoltosaneeraus koskettaa lähes 240 kiinteistöä**

[Virtasen] alueella on käynnistynyt mittava vesihuoltoverkostojen saneeraus, jossa saneerataan vesijohto ja jätevesiviemäri sekä rakennetaan uusi hulevesiviemäri. Alueen vuosina [1969-71] rakennetut verkostot ovat käyttöiltään perusteellisen uusimisen tarpeessa.

Hulevesiviemärin puuttuessa sadevedet ja perustusten kuivatusvedet ovat aiheuttaneet toiminnallisia ongelmia alueen jätevesiviemäreissä. Lisäksi vesilaitoksen tekemissä kuntotutkimuksissa on havaittu merkittäviä puutteita verkostojen rakenteissa. Alueella on myös esiintynyt vuotoja vesijohtoverkostossa.

Saneeraustyöt koskettavat lähes [240] kiinteistöä. Työt alkavat [huhtikuussa] ja kestävät [lähes kaksi vuotta]. Kaikkiaan runkoverkostoja rakennetaan tai saneerataan noin [12] km. Huleveden tonttiovienärihaarat rakennetaan kiinteistön rajalle saakka. Lisäksi saneerataan tonttivesijohdot ja -viemärit ja rakennetaan huleveden tonttioviemäri ja erotellaan sadevedet jätevesistä kiinteistön alueella, jos asiakas tilaa työn. Vesihuoltosaneerauksen lisäksi alueen katurakenteet uusitaan. Saneeraushankkeen kokonaiskustannukset ovat noin [3] M€. Vesilaitos toteuttaa hankkeen yhteistyössä kaupungin teknisen toimen kanssa ja urakoitsijana toimii [Urakoitsija] Oy.

Verkostosaneeraukset lisääntyvät tulevia vuosina

Tulevaisuudessa vesihuoltoverkostojen saneeraus tulee lisääntymään kun kaupungin kasvuvuosina 60-70-luvulla rakennetut verkostot tulevat käyttöään loppuun. Vesilaitos valmistautuu pitkänjähtäimen suunnitelmalla verkostojen saneerauksiin siten, että vesihuollon laadukas palvelutaso säilytetään myös jatkossa. Saneerausmäärät ja investoinnit tulevat kasvamaan 2020-luvun alkuun mennessä nykyisestä kaksin- tai jopa kolminkertaiseksi vuodessa. Kohteet sijaitsevat eri puolilla kaupunkia ja niihin liittyy myös [Virtasen] alueen tapan katurakenteiden uusintaa.

Vinkki: Isoista saneerauskohteista on hyvä laatia mediatiedote ja tässä yhteydessä kannattaa vesilaitosten mainita tulevaisuuden verkostosaneerauksien tarpeesta.

Asukastiedote**Arvoisa kiinteistönomistaja**

[Virtasen] alueen saneeraustyöt käynnistyvät

[Virtasen] alueen vesihuolto- ja katusaneeraustyöt käynnistyvät viikolla 15. Saneeraustyöt urakoi [Urakoistija] Oy.

Tonttijohtojen uusiminen

Tonttijohdoilla tarkoitetaan kiinteistön ja runkoverkoston välisiä johto-osuuksia, jotka ovat kiinteistön omaisuutta. Aluesaneerauksen yhteydessä suosittelemme uusimaan kiinteistön tonttijohtot ja erottelemaan hulevedet jätevesiviemäristä sekä liittymään hulevesiverkoston. Hulevesillä tarkoitetaan kiinteistön sadevesiä ja perustusten kuivatusvesiä.

Tonttivesijohto on usein saneerattavissa sujuttamalla uusi putki vanhan sisään vesimittarille asti. Jätevesiviemäri on samoin tavallisesti saneerattavissa sujuttamalla. Joskus se voidaan joutua uusimaan kaivamalla kiinteistön tarkastuskai-
volle saakka. Hulevesiviemäriin rakentaminen edellyttää auki kaivamista. Samaa kaivantoa voidaan mahdollisesti hyödyntää vesijohdon ja jätevesiviemäriin uusimisessa.

Tonttijohtot edullisesti ja vaivattomasti

[Virtasen] alueen vesihuoltosaneerauksen yhteydessä tonttijohtojen uusiminen on nyt edullista ja vaivatonta. Vesilaitos tarjoaa [50] % alennuksella tonttijohtojen uusimisen. Alennus on voimassa vain saneeraustöiden aikana, jolloin urakoitsija on kohteessa. Asiakas saa yhden luukun periaatteella tonttijohtojen uusimisen (kaivinkoneen ja putkiasentajan tontilleen), kun tekee tonttijohtojen uusimisen työtilauksen asiakaspalvelun teknisessä neuvonnassa.

Voimassa vain saneeraustöiden aikana	Hinta alv 0 %	Hinta alv 24 %
• Tonttivesijohto uusitaan sujuttamalla vesimittarille asti	[xxxx €/sujutus]	[xxxxx €/sujutus]
• Jätevesiviemäri uusitaan kaivamalla kadulta tontin rajalle, johon asennetaan tarkastusputki	[xx €/m]	[xx €/m]
• Hulevesiviemäri rakennetaan kaivamalla ja liitetään kiinteistön perusvesikaivoon	[xx €/m]	[xx €/m]
Huom. Kiinteistönomistajan vastuulle jäävät pensaiden ja puiden uudelleenistutus sekä mahdollisten työn takia purettujen rakenteiden (aidat, tukimuurit, terassit, ym.) kunnostus.		
Huom. Hintataulukko on suuntaa-antava ja työtilausta tehdessä hinnat tarkentuvat.		
Kiinteistönomistajalla on mahdollisuus hakea tontilla tehdystä asennustyöstä kotitalousvähennystä.		

Liittymisvelvollisuus hulevesiviemäriin

Vesihuoltolain 17 d § sekä vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaan kiinteistö on velvollinen erottelemaan hulevedet jätevesiviemäristä ja liittymään rakennettuun hulevesiviemäriin. Liittyminen hulevesiverkoston on tehtävä kolmen vuoden kuluessa.

Liittyminen hulevesiviemäriin on nyt saneerauksen yhteydessä edullisinta ja vaivatonta. Muulloin kiinteistönomistaja joutuu itse järjestämään kaivinkoneen ja putkiasentajan tontilleen sekä tekemään kaivuutöitä ja asfaltointia katualueella. Tonttijohtojen saneeraustöiden alennettu hinta on voimassa vain työmaan aikana.

Hulevesien erottelulla kiinteistö ehkäisee jätevesien pääsyn salaojiin sekä perustusten kastumisen. Lisäksi kiinteistö välttyy korotetulta jätevesimaksulta. Huomioitavaa on myös, että uusitut tonttijohtot nostavat kiinteistön arvoa.

Työtilaus helposti asiakaspalvelussa

Mikäli ette vielä ole ottanut yhteyttä vesilaitoksen asiakaspalveluun, niin toivomme kiinteistönomistajan ottavan yhteyttä. Asiakaspalvelun tekninen neuvonta laatii teidän kanssa työtilauksen tonttijohtojen uusimisesta.

Asiakaspalvelun teknisen neuvonnan yhteystiedot ovat

- puh. [xx xxx xxxx]
- sähköposti [asiakaspalvelu@vesilaistos.fi]
- Asiakaspalvelupisteemme sijaitsee [Vesilaitoskatu 2B:ssä] ja on avoinna [maanataisin 8 – 17 tiistaista torstaihin klo 8 – 15:30 ja perjantaisin 8 – 15.]

Liitteet

[Aluekartta]

Tontilla tehtävät työt

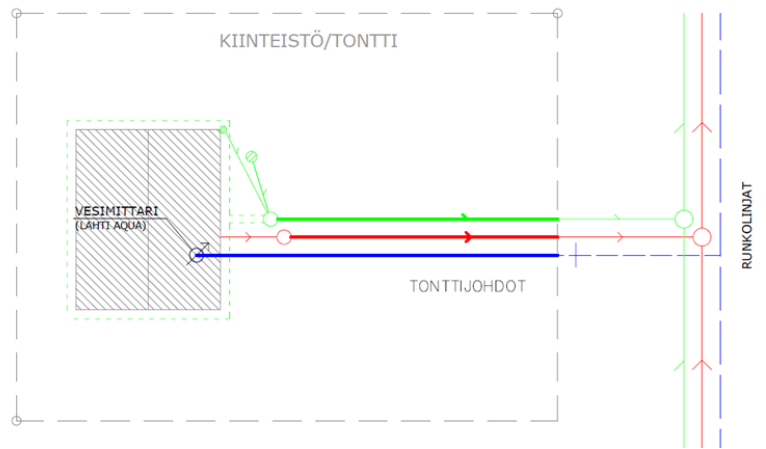
Ystävällisin terveisin

Vesilaitoksen asiakaspalvelu

Liitesivu asukastiedotteeseen

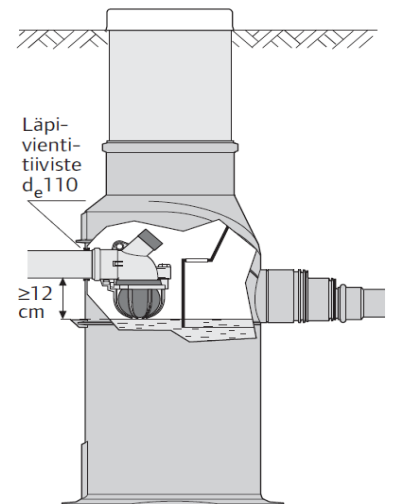
Tonttijohtojen uusiminen

- Tonttivesijohto uusitaan sujuttamalla vesimittarille asti, uusi sulkuventtiili asennetaan tontin rajalle
- Jätevesiviemäri uusitaan kaivamalla tai sujuttamalla kiinteistön tarkastuskaivolle saakka, mikäli ko. kaivoa ei ole, asennetaan sellainen tontin rajalle
- Hulevesiviemäri rakennetaan kaivamalla ja liitetään kiinteistön perusvesikaivoon



Liittymisvelvollisuus hulevesiviemäriin

- Vesihuoltolain 17 d § sekä vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaan kiinteistö on velvollinen erottelemaan hulevedet jätevesiviemäristä ja liittymään rakennettuun hulevesiviemäriin.
- Liittyminen hulevesiverkostoon on tehtävä kolmen vuoden kuluessa.
- Kiinteistön sadevesiviemäriin on oltava sakkapesällinen perusvesikaivo ennen liittymää hulevesiverkostoon.
- Perusvesikaivossa tulisi olla pallopadotusventtiili, mikä estää sadevesien pääsyn kiinteistön salaojiin



Esimerkki perusvesikaivosta, jossa pallopadotusventtiili

Kiinteistönomistajan tehtävät tontilla

- Kiinteistönomistajan tulee purkaa kaivuualueelta pihakiveykset, terassit, ym.
- Tontilla urakoitsija siistii ja tasoittaa kaivuujäljet.
- **Kiinteistönomistaja** vastaa itse pihan viimeistelytyöistä mm. istutuksista, nurmikosta, kiveyksistä, asfaltoinneista, ym.

Työmaatiedotepohja urakoitsijan käyttöön

TYÖMAATIEDOTE

11.4.2018

Urakoitsija Oy toimii Virtasen alueen vesihuolto- ja katusaneeraustöiden urakoitsijana. Työt alkavat viikolla 15.

Pyydämme huomioimaan seuraavat työaikaiset järjestelyt:

- Urakka alkaa Virtasenkadun risteyksestä, jossa teemme työnaikaisia järjestelyjä jätevesiviemäriin.
- Rakennamme väliaikaisen vedenjakelun Korhosenkadulle.

- Kaivuutyömme alkavat asfaltinpoistolla.
- Rakennamme väliaikaisen tieyhteyden Niemisenkadun ja Korhosenkadun välille, jota kautta asukkaat pääsevät uudestaan rakennetulle osuudelle.
- Saatamme työt vauhtiin Virtasenkadulla, aloitamme toisella ryhmällä Lahtisenkadulta.
- Etenemme kortteliväli kerrallaan kaivutöiden sekä väliaikaisen vedenjakelun osalta.

- Asukkaita tiedotetaan tonteille pääsystä työkohteessa ensisijaisesti henkilökohtaisesti tai kirjeitse.
- Liikenteenohjaussuunnitelma on nähtävillä työmaatoimistossamme, joka sijaitsee [Virtasenkadun] päässä.



TÄRKEÄT YHTEYSTIEDOT

Urakoitsija Oy

Työmaamestari

Puh. [xxx xxxx xxx]

Projektipäällikkö

Puh. [xxx xxxx xxx]

Vesilaitoksen päivystys

iltaisain ja viikonloppusin

[xxxx x xxxx]

Vinkki: Kun tiedotteet tulevat samalla mallilla, niin asukkaat tunnistavat tiedotteet mainospostien joukosta.

Asukastiedote

Arvoisa kiinteistönomistaja ja asukas

[Virtasen] alueen saneeraustyöt ovat edenneet

[Virtasen] alueen vesihuolto- ja katusaneeraustyöt ovat edenneet suunnitellusti. Työmaa etenee [Virtasenkadulla] kohti [Korhosenkatua]. Samanaikaisesti rakennetaan [Laaksosenkatua]. Kiinteistökohtaiset tonttijohdot rakennetaan sitä mukaa, kun työmaa etenee.

Työmaa hiljenee juhannukseksi

[Virtasen] alueen saneeraustyömaa hiljenee juhannusviikonlopuksi. Mahdolliset vikatilanteet voi ilmoittaa vesilaitoksen päivystysnumeroon [xxxx x xxxx]. Työt jatkuvat normaalisti maanantaina [27.6.]

Kiitos ymmärtävyydestä työmaata kohtaan. Hyvää juhannusta ja maistuvaa kesää!

Terveisin

Vesilaitoksen asiakaspalvelutiimi

Urakoitsijan työmaatiimi

Vinkki: Vesilaitos tai urakoitsija lähettää väliaikatiedotteet työmaan etenemisestä ja tässä yhteydessä voi laittaa esim. jäätelökuponkeja mukaan. Asiakkaille hyvää mieltä pienellä eleellä.

Jälkimarkkinointikirje työmaan jälkeen

Arvoisa kiinteistönomistaja

Vesihuollon saneeraus [Virtasen] alueella on valmistunut. Haluamme kiittää teitä yhteistyöstä ja ymmärtäväisyydestä työmaatamme kohtaan.

Näiden vajaan kahden vuoden aikana alueelle uusittiin vesijohtoverkosto ja jätevesiviemäri sekä rakennettiin uutena hulevesiviemäri. Lisäksi lähes [240] kiinteistön tonttijohdot uusittiin. Näillä toimenpiteillä taataan toimiva ja laadukas vesihuolto seuraaville vuosikymmenille.

Palautteesi on meille arvokas

Toivoisimme teiltä liikenevät hetki aikaa vastata liitteenä olevaan asiakastytyväisyyskyselyyn. Haluamme kehittää toimintaamme vesihuollon saneerauksien osalta ja siksi teidän vastauksenne olisivat meille arvokkaita.

Kyselylomakkeen voitte palauttaa oheisella palautuskuorella ja halutessasi voitte osallistua lahjakorttiarvontaan.

Terveisin

Vesilaitoksen asiakaspalvelutiimi

Urakoisijan työmaatiimi

Vinkki: Kiinteistönomistajille ja asukkaille tiedotetaan, kun saneeraushanke on valmistunut ja kiitetään, että ovat kestäneet työmaan aiheuttamat hankaluudet. Tässä yhteydessä on oivalista kysyä palautetta kyselylomakkeen muodossa.

Malli lyhyestä asiakastyytyväisyyskyselystä

Asiakastyytyväisyyskysely

Haluamme kehittää toimintaamme ja siksi toivoisemme, että teiltä liikenisi aikaa vastata tähän asiakastyytyväisyyskyselyymme. Kyselyssä on esitetty 8 väittämää, joita arvioidaan asteikolla 5 pitää erittäin paikkansa – 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa. Rastita sopivin vaihtoehto.

1. Sain riittävästi tietoa [21.3.2018] pidetyssä infotilaisuudessa, jossa [Virtasen] alueen vesihuolto- ja katusaneeraushanke esiteltiin.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa
- 0 En osallistunut infotilaisuuteen

2. Palvelu vesilaitoksen asiakaspalvelussa oli sujuvaa ja asiantuntevaa.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

3. Saneeraustöiden aikana tiedotteita on tullut riittävästi ja hyvissä ajoin.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

4. Vedenjakelun katkokset olivat lyhyitä ja ennakkoon ilmoitettuja.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

5. Poikkeavat liikennejärjestelyt olivat selvästi merkittyjä ja niistä oli ennakkoon ilmoitettu.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

1. Kiinteistöjen tonttijohtojen uusiminen sujui hyvin ja urakoitsija selosti tehdyt työt.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

2. Urakoitsija oli helposti tavoitettavissa.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

3. Tonttijohtolasku ja kotitalousvähennysselvitys olivat selkeät ja laskutuskäytännöt joustavia.

- 5 Pitää erittäin hyvin paikkansa
- 4 Pitää hyvin paikkansa
- 3 Pitää kohtalaisesti paikkansa
- 2 Pitää heikosti paikkansa
- 1 Pitää erittäin heikosti paikkansa

Vapaa sana (ruusut & risut, kehittämisideat)

Jos haluat osallistua arvontaan, niin jätä yhteystietosi. Kaikkien vastanneiden ja yhteystietojen jättäneiden kesken arvotaan _____ (esim. lahjakortteja).

Nimi

Osoite

Puh/sähköpostiosoite

Täytetyn asiakastytyväisyysslomakkeen voitte laittaa oheiseen palautuskirjekuoreen, jossa on postimaksu maksettuna.

LIITE 4 TONTTIJOHTOKORTTI- JA KUNTOTUTKIMUSRAPORTTIMALLI
TONTTIJOHTOKORTTI

KIINTEISTÖ	Kiinteistötunnus ja osoite			Tutkimuspäivämäärä
YLEISTIEDOT				
Tonttijohdot tie/katualueella	<input type="checkbox"/> Vesijohto	<input type="checkbox"/> Jätevesiviemäri	<input type="checkbox"/> Hulevesiviemäri	
Kiinteistön tyyppi	<input type="checkbox"/> Omakotitalo	<input type="checkbox"/> Rivitalo	<input type="checkbox"/> Kerrostalo	<input type="checkbox"/> Muu:
Perustustyyppi	<input type="checkbox"/> Matalaperustus	<input type="checkbox"/> Rossipohja	<input type="checkbox"/> Kellarillinen	<input type="checkbox"/> Muu:
Kattotyyppi	<input type="checkbox"/> Harjakatto	<input type="checkbox"/> Tasakatto	<input type="checkbox"/> Muu:	
Perus- ja sadevesien johtamistapa	<input type="checkbox"/> Hulevesiviemäriin	<input type="checkbox"/> Maastoon	<input type="checkbox"/> Jätevesiviemäriin <input type="checkbox"/> Yhdistetty kadulla <input type="checkbox"/> Jätevesikaivoon	<input type="checkbox"/> Ei tiedossa
Väliaikaisen vedenjakelun järjestäminen (arvio)	<input type="checkbox"/> Vesiposti <input type="checkbox"/> Muu			
Alin viemäroity lattiataso (N2000)				
TONTTIJOHTOTIEDOT				
Vesijohto	Koko	Materiaali	Rakentamisvuosi	
Jätevesiviemäri	Koko	Materiaali	Rakentamisvuosi	
Hulevesiviemäri	Koko	Materiaali	Rakentamisvuosi	
Padotuskorkeus (N2000)	Jätevesi	Hulevesi		
JVV - tarkastuskaivo	Koko	Materiaali	<input type="checkbox"/> Tarkastusputki <input type="checkbox"/> Sakokaivo käytössä <input type="checkbox"/> Läp johdettu putkella	<input type="checkbox"/> Pohjakouru <input type="checkbox"/> Ei löydy
SVV - tarkastuskaivo	Koko	Materiaali		
MITTARITILAN TIEDOT				
Mittaritalan tyyppi	<input type="checkbox"/> Tekninen tila	<input type="checkbox"/> Lämmönjakohuone	<input type="checkbox"/> Muu:	
Vesimittarille tuleva putki	Koko	Materiaali		
Vesimittariventtiilit	<input type="checkbox"/> Ennen mittaria	<input type="checkbox"/> Jälkeen mittarin		
Vesimittarin kiinnitys	<input type="checkbox"/> Konsolilla seinässä	<input type="checkbox"/> Putkien varassa	<input type="checkbox"/> Muu:	
Lattiakaivo mittaritalassa	<input type="checkbox"/> kyllä	<input type="checkbox"/> ei		

	<p>KUVA 1 MITTARITILASTA</p> <p><input type="checkbox"/> Syöpymää venttiileissä</p> <p><input type="checkbox"/> Vuotoja</p> <p><input type="checkbox"/> Galvanoitu putki mittarille</p> <p><input type="checkbox"/> Ahdas mittaritila</p> <p><input type="checkbox"/> Ei takaiskuventtiiliä</p> <p><input type="checkbox"/> Puutteellinen valaistus mittaritilassa</p> <p><input type="checkbox"/> Muu:</p>
	<p>KUVA 2</p> <p>Vika:</p> <p><input type="checkbox"/> Salaojat johdettu jv-viemäriin</p> <p><input type="checkbox"/> Sadevedet johdettu jv-viemäriin</p> <p><input type="checkbox"/> Sadevedet johdettu jv-kaivoon</p> <p><input type="checkbox"/> Pintavesiä johdettu jv-kaivoon</p> <p><input type="checkbox"/> Kaivonkansi rikki</p> <p><input type="checkbox"/> Välikansi puuttuu</p> <p><input type="checkbox"/> Renkaat liikkuneet</p> <p><input type="checkbox"/> Vuotovesiä kaivossa</p> <p><input type="checkbox"/> Juuria</p> <p><input type="checkbox"/> Padottava</p> <p><input type="checkbox"/> Puutteellinen pohjakouru</p> <p><input type="checkbox"/> Tarkastusaukko puuttuu</p> <p><input type="checkbox"/> Muu:</p>
	<p>KUVA 3</p> <p>Vika:</p> <p><input type="checkbox"/> Salaojat johdettu jv-viemäriin</p> <p><input type="checkbox"/> Sadevedet johdettu jv-viemäriin</p> <p><input type="checkbox"/> Sadevedet johdettu jv-kaivoon</p> <p><input type="checkbox"/> Pintavesiä johdettu jv-kaivoon</p> <p><input type="checkbox"/> Kaivonkansi rikki</p> <p><input type="checkbox"/> Välikansi puuttuu</p> <p><input type="checkbox"/> Renkaat liikkuneet</p> <p><input type="checkbox"/> Vuotovesiä kaivossa</p> <p><input type="checkbox"/> Juuria</p> <p><input type="checkbox"/> Padottava</p> <p><input type="checkbox"/> Puutteellinen pohjakouru</p> <p><input type="checkbox"/> Tarkastusaukko puuttuu</p> <p><input type="checkbox"/> Muu:</p>

	<p>KUVA 4</p> <p>Vika:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Salaojat johdettu jv-viemäriin<input type="checkbox"/> Sadevedet johdettu jv-viemäriin<input type="checkbox"/> Sadevedet johdettu jv-kaivoon<input type="checkbox"/> Pintavesiä johdettu jv-kaivoon<input type="checkbox"/> Kaivonkansi rikki<input type="checkbox"/> Välikansi puuttuu<input type="checkbox"/> Renkaat liikkuneet<input type="checkbox"/> Vuotovesiä kaivossa<input type="checkbox"/> Juuria<input type="checkbox"/> Padottava<input type="checkbox"/> Puutteellinen pohjakouru<input type="checkbox"/> Tarkastusaukko puuttuu <p><input type="checkbox"/> Muu:</p>
--	---

KIINTEISTÖN TONTTIJOHTOJEN KUNTOARVIO SEKÄ SANEERAUSTARVE JA TOIMENPILDESUOSITUS

Kiinteistö Osoite: _____

Omistaja (nimi, yht.tiedot): _____

Tämä raportti koskee kiinteistönne tonttijohtoja, joita ovat vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Hulevesiviemärillä tarkoitetaan katto- ja pihavesien sekä perustusten kuivatusvesien kokoamiseen ja poisjohtamiseen tarkoitettuja kaivoja ja putkia. Selvitystyö on tehty osana _____ Veden _____-alueen vesihuoltoverkoston saneeraushankkeen suunnitteluvaihetta.

Liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Asemapiirustus ja/tai LVI-piirustus ja/tai liitoslausunto (voi olla myös ohjeellinen, jos tonttijohtojen sijainti ei ole tarkka)
2. Jätevesiviemäriin TV-kuvausraportti

Sijaintitiedot

Vesijohto

(Tähän tieto liitoskohdasta sekä sulkuventtiilin ja vesimittarin sijainnista. Alle valokuvat sulkuventtiilin kilvestä, sulkuventtiilin hatusta ja vesimittarista).

Sulkuventtiilin kilpi	Sulkuventtiili	Vesimittari

Jätevesiviemäri

(Tähän tieto liitoskohdasta sekä maininta liittyykö tarkastuskaivoon vai suoraan viemäriin (ts. piiloliittymä) ja tietoja kiinteistön tarkastuskaivoista. Alle kuvia kaivoista.)

Liitoskaivo	Kiinteistön tarkastuskaivo	

Hulevesien johtaminen

(Tähän tietoa hulevesien johtamisesta esim. mahd. liitoskohta sekä maininta liittyykö tarkastuskaivoon vai suoraan viemäriin (ts. piiloliittymä) ja tietoja kiinteistön tarkastuskaivoista. Alle kuvia kattovesien, pihavesien ja perustusten kuivatusvesien johtamisesta, kaivoista, jne.)

Materiaali ja halkaisija sekä kuntotiedot ja saneeraustarve

Vesijohto

Vesijohdon halkaisija ja materiaali: _____

Vesijohdon kuntoarvio ja saneeraustarve:

Jätevesiviemäri

Viemäriin halkaisija ja materiaali: _____

Tarkastuskaivot:

TV-kuvaus, kommentteja:

Jätevesiviemäriin kuntoarvio ja saneeraustarve:

Hulevesien johtaminen

Hulevesien johtamisen toimenpidetarpeet:

Korjaustoimenpide-ehdotus

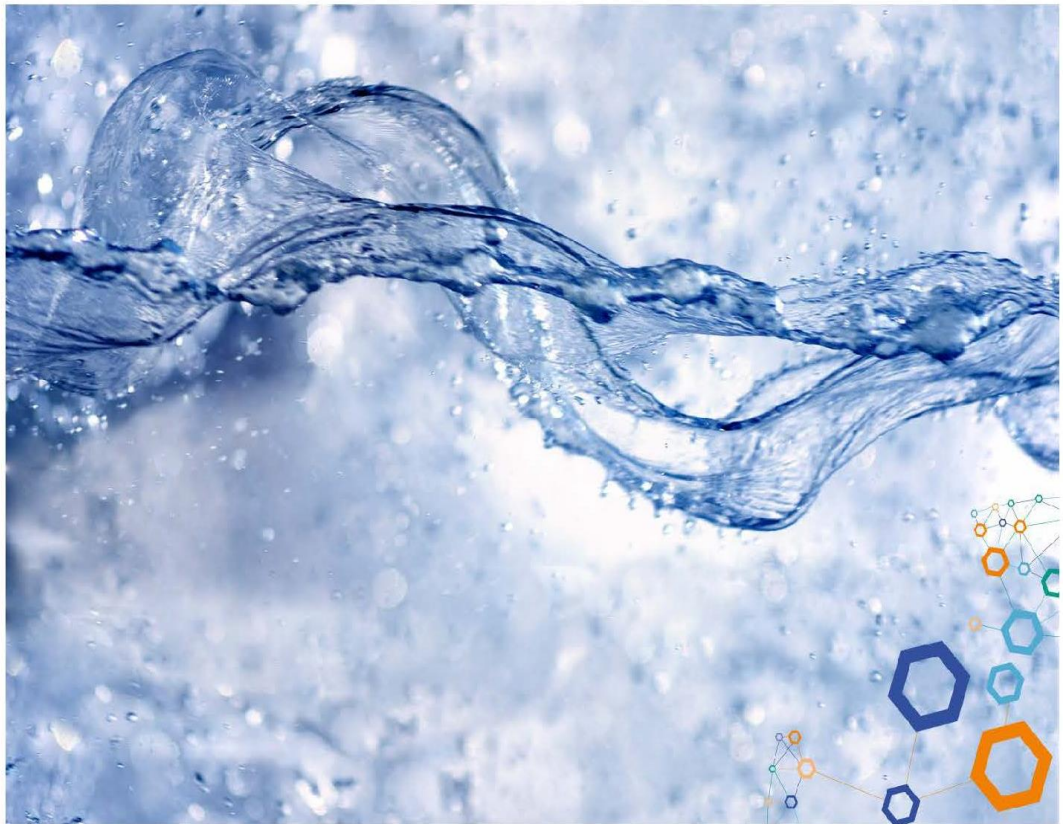
Vesijohto:

Jätevesiviemäri:

Hulevesien johtaminen:

Lisätietoja antaa: _____

LIITE 5 VALVONTAVIRANOMAISEN JA VIRANHALTIJOIDEN TOIMIVALTUUK-
SIEN JA TYÖNJAON KUVAUS



SUOMEN VESILAITOSYHDISTYS RY
Kiinteistöjen vesijohtojen ja viemäreiden saneeraus -hanke

Valvontaviranomaisen ja viranhaltijoiden toimivaltuuksien ja työnjaon kuvaus

Sisältö

1	KIINTEISTÖJEN TONTTIVESIJOHTOJEN JA VESIHUOLTOLAITOKSEN VERKOSTOJEN RAJAPINTOJA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ.....	1
1.1	Kielto johtaa hulevettä jätevesiviemäriverkostoon	1
1.2	Vesihuoltolain säännösten valvonta.....	1
1.3	Huleveden johtaminen hulevesijärjestelmään.....	1
1.4	Liittymissopimuksen sopimusehdot ja yleiset toimitusehdot	2
2	VESIHUOLTOLAITOKSEN TEHTÄVÄT.....	3
3	VIRANOMAISMENETTELY (HALLINTOPAKKO).....	4
3.1	Hallintopakkomennettelyn vaiheet	4
3.2	Vireilletulo ja neuvotteleminen.....	5
3.3	Kuuleminen	6
3.4	Tarkastus	8
3.5	Uhkasakon asettamispäätös.....	8
3.6	Uhkasakon tuomitsemisvaiheen kuuleminen	9
3.7	Uhkasakon tuomitseminen.....	9
	LIITE 1: KAAVIO PAKKOKEINOISTA.....	1

Liitteet

- 1 Kaavio pakkokeinoista

Versio	Päiväys/Laajitus	Päiväys/Tarkastanut	Päiväys/Hyväksynyt	Huomautukset
Alkuperäinen versio	8.2.2018 / Henna Luukkonen	12.2.2018 / Terhi Renko	12.2.2018 / Terhi Renko	

Pöyry Finland Oy, PL 50 (Jaakonkatu 3), 01621 Vantaa, Puh. 010 3311, www.poyry.fi

Copyright © Pöyry Finland Oy

Kaikki oikeudet pidätetään Tätä asiakirjaa tai osaa siitä ei saa kopioida tai jäljentää missään muodossa ilman Pöyry Finland Oy:n antamaa kirjallista lupaa.

Copyright © Pöyry Finland Oy

1 KIINTEISTÖJEN TONTTIVESIJOHTOJEN JA VESIHUOLTOLAITOKSEN VERKOSTOJEN RAJAPINTOJA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ

1.1 Kielto johtaa hulevettä jätevesiviemäriverkoston

Vesihuoltolain 17 d §:n mukaan huleveden ja perustusten kuivatusveden johtaminen jätevesiviemäriin on kiellettyä. Myös sekaviemärit luokitellaan nykyisin mukaan jätevesiviemäreiksi. Hulevesien johtamista jätevesiviemäriin koskeva lainsäädäntö muuttui 1.9.2014.

Mikäli kiinteistön hulevesiä ei poisteta kiinteistöltä muilla tavoin, voidaan kiinteistön hulevedet johtaa jätevesiviemäriverkoston kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) jätevesiviemäri on rakennettu ennen vuotta 2015 ja se on mitoitettu myös huleveden poisjohtamiseen;
- 2) alueella ei ole huleveden viemäriverkoston, johon kiinteistö voidaan liittää; ja
- 3) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan jätevesiviemäriin johdettavasta hulevedestä taloudellisesti ja asianmukaisesti.

1.2 Vesihuoltolain säännösten valvonta

Vesihuoltolain mukaisia valvontaviranomaisia ovat kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, kunnan terveydensuojeluviranomainen sekä alueen ELY-keskus. Kukin viranomainen valvoo lain noudattamista omasta näkökulmastaan. Vesihuoltolain 17 d §:n noudattamisen valvonta kuuluu lähinnä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Huleveden johtaminen jätevesiviemäriin voi vaikuttaa jätevedenpuhdistamon puhdistustulokseen ja lisäksi aiheuttaa ylivuotoja jätevesipumppaamoilla. Ympäristönsuojeluviranomainen valvoo myös vesihuoltolain mukaista liittämisvelvollisuutta jätevesiviemäriin (10 §) ja hulevesiviemäriin (17 b §).

Vesihuoltolain 29 §:n mukaan valvontaviranomainen voi kieltää vesihuoltolakia rikkovaa jatkamasta tai toistamasta säännöksen vastaista menettelyä tai määrätä täyttämään velvollisuutensa, kuten lopettamaan huleveden johtaminen jätevesiviemäriin. Ennen kiellon tai määräyksen antamista valvontaviranomaisen on mahdollisuuksien mukaan neuvoteltava lakia rikkoneen kanssa. Valvontaviranomainen voi tehostaa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai teettämishalla (30 §). Uhkasakkoon ja teettämishakaan sovelletaan uhkasakkolain säännöksiä.

1.3 Huleveden johtaminen hulevesijärjestelmään

Sekä vesihuoltolaki että maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittavat kiinteistön johtamaan hulevedet joko vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston tai kunnan hulevesijärjestelmään. Vesihuoltolaitoksen huleveden viemärintialueella (vesihuoltolaki 17 a §) tai aiemmin voimassa olleen lain mukaisella toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön on liityttävä hulevesiviemäriverkoston (vesihuoltolaki 17 b §). Kiinteistön, joka ei ole liittynyt vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston tai pysty imeyttämään hulevesiä kiinteistön alueella, on johdettava hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään (MRL 103 f §). Kunnan hulevesijärjestelmään voi kuulua esimerkiksi avo-ojia. Mikäli kunta huolehtii huleveden viemäroinnistä, myös hulevesiviemäriverkosto on osa kunnan hulevesijärjestelmää.

Kiinteistönomistaja tai -haltija voi hakea vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon liittymisestä vapautusta kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta (vesihuoltolaki 17 c §). Vapautus liittämismuutoksesta on myönnettävä, jos

- liittäminen muodostuu kiinteistönomistajalle tai -haltijalle kohtuuttomaksi
- vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäroinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista ja
- liittämistä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Vapautusta liittymisestä ei voida myöntää, mikäli kiinteistön hulevedet johdetaan jätevesiviemäriin.

Huleveden johtamisesta kunnan hulevesijärjestelmään haetaan vapautusta kunnan johtosäännössään määräämältä viranomaiselta (MRL 103 f §). Viranomaisen voi myöntää vapautuksen, mikäli kiinteistönomistaja tai -haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Tässäkään tapauksessa vapautusta ei voida myöntää, jos kiinteistön hulevedet johdetaan jätevesiviemäriin.

1.4 Liittymissopimuksen sopimusehdot ja yleiset toimitusehdot

Vesihuoltolaitoksen liittymissopimuksen sopimusehdoissa sekä liittymis- ja käyttö sopimuksen perusteella noudatettavissa yleisissä toimitusehdoissa voi olla kohtia, jotka koskevat hulevesien johtamista jätevesiviemäriverkostoon ja hulevesiviemäriverkostoon. Liittymissopimus ja yleiset toimitusehdot koskevat vain vesihuoltolaitoksen asiakkaita ja niitä palveluita, joita vesihuoltolaitos alueella tarjoaa. Niitä ei voida soveltaa kunnan hulevesijärjestelmään.

Hulevesiviemäriverkoston ollessa osa kunnan hulevesijärjestelmää hulevesien johtamisesta hulevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmän osaan voidaan määrätä esimerkiksi kunnan hulevesimääräyksissä. Hulevesimääräykset voivat siis sisältää vastaavanlaisia kohtia kuin liittymissopimus tai yleiset toimitusehdot.

Yleisten toimitusehtojen mallin (2016) mukaan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon liittyneen kiinteistön on lähtökohtaisesti liityttävä myös vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, muun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, kunnan hulevesijärjestelmään tai käsiteltävä hulevedet kiinteistökohtaisesti. Hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin edellyttää vesihuoltolaitoksen lupaa.

Samoin yleisten toimitusehtojen mallin (2016) mukaan vesihuoltolaitos voi kieltää huleveden johtamisen jätevesiviemäriin. Huleveden erottamiseen jätevesistä veloitetaan esimerkiksi silloin, kun alueelle on rakennettu erillisviemäröinti. Erottamiseen voidaan velvoittaa myös silloin, jos vesihuoltolain 17 d §:n ehdot huleveden johtamiseksi jätevesiviemäriin eivät enää täyty. Tällöin vesihuoltolaitos ilmoittaa kiinteistölle kohtuullisen ajan, jonka kuluessa sen on eriytettävä hulevedet jätevesistä.

Vesihuoltolaitos kehottaa hulevettä jätevesiviemäriin johtavien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita veloitteesta erottaa hulevedet jätevesistä muihin hulevesijärjestelmiin kohtuullisessa ajassa.

Vesihuoltolaitos antaa kiinteistöille, joiden epäillään tai tiedetään tutkimusten perusteella johtavan hulevettä jätevesiviemäriverkostoon, kehotuksen erottaa hulevedet jätevesistä ja johtaa ne hulevesijärjestelmään (hulevesiviemäriin tai avo-ojaan). Vesihuoltolaitos voi antaa kehotuksen ainoastaan omille asiakkailleen.

Menettely riippuu hieman siitä, onko kiinteistön mahdollista liittää vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon vai tuleeko sen johtaa hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Mikäli kunta vastaa huleveden viemäroinnistä, vesihuoltolaitos kehottaa kiinteistönomistajaa erottamaan hulevedet jätevesistä, mutta hulevesien johtamiseksi kunnan hulevesijärjestelmään tarvitaan kunnan toimivaltaisen viranomaisen osoittama rajakohta. Mikäli vesihuoltolaitoksella on alueella hulevesiviemäriverkosto, vesihuoltolaitos osoittaa liittämiskohdan hulevesiviemäriin hulevesien erottamiseksi.

Kehotuksen antaminen perustuu sekä vesihuoltolakiin että vesihuoltolaitoksen yleisiin toimitusehtoihin. Toimitusehtojen mukaan kiinteistö, joka on liittynyt jätevesiviemäriverkostoon, on kohtuullisessa määräajassa velvollinen liittymään myös laitoksen hulevesiviemäriverkostoon, jos laitos tai toinen laitos hoitaa alueen hulevesiviemäroinnin. Lisäksi laitoksen muuttaessa sekaviemäroinnin erillisviemäroinniksi asiakas on kohtuullisessa ajassa velvollinen erottelemaan hulevedet ja perustusten kuivatusvedet pois jätevesiviemäristä ja liittymään laitoksen hulevesiviemäriin.

Kehotus lähetetään vain niille vesihuoltolaitoksen asiakkaille, joiden kiinteistöiltä johdetaan tai epäillään johdettavan hulevettä jätevesiviemäriverkostoon. Kehotuksessa pyydetään selvitystä kiinteistön hulevesien johtamisesta. Asiakkaan on selvityksessä osoitettava, että kiinteistön hulevesiä ei johdeta jätevesiviemäriverkostoon. Huleveden erottaminen on tehtävä kohtuullisessa ajassa. Aika voi olla esimerkiksi 2 tai 3 vuotta.

Ennen hulevesien erottamista jätevesistä asiakkaan on pyydetävä vesihuoltolaitosta osoittamaan kiinteistölle liittämiskohta hulevesiviemäriverkostoon tai kunnan määräämää viranomaista osoittamaan rajakohta kunnan hulevesijärjestelmään. Kehotuksessa ohjeistetaan olemaan asiassa yhteydessä vesihuoltolaitokseen. Vesihuoltolaitos ohjaa tarvittaessa pyynnön kunnan määräämälle viranomaiselle, mikäli kiinteistön hulevedet johdetaan kunnan hulevesijärjestelmään.

Vesihuoltolaitoksen kehotuskirje sisältää seuraavat asiat:

- Tieto epäilystä, että kiinteistöltä johdetaan hulevettä jätevesiviemäriverkostoon, sekä perusteet epäilylle
- Viittaus vesihuoltolakiin ja yleisiin toimitusehtoihin, joissa määrätään huleveden erottamisesta jätevedestä
- Kehotus erottaa kiinteistön hulevedet jätevesistä ja aikaraja toimenpiteelle
- Toimintaohje huleveden erottamiseksi jätevesistä (miten asia käynnistetään hallinnollisesti)
- Pyyntö toimittaa kirjallinen vastaus hulevesien johtamisjärjestelyistä, mikäli kiinteistö on jo erottanut hulevedet jätevesistä
- Tiedot jatkotoimenpiteistä (hallintopakkomennettelyn käynnistäminen)
- Vesihuoltolaitoksen yhteystiedot

Kun kohtuullisesta ajasta on kulunut esimerkiksi puolet, voidaan asiakkaille, jotka eivät ole selvittäneet huleveden johtamisjärjestelyitään tai pyytäneet vesihuoltolaitokselta liittämiskohdan osoittamista, lähettää muistutus kehotuksesta.

Vesihuoltolaitoksen on tärkeää dokumentoida ja säilyttää kaikki kiinteistönomistajan tai -haltijan kanssa käymänsä vuoropuhelu asiasta. Käytyä vuoropuhelua voidaan käyttää hyväksi prosessin mahdollisissa myöhemmissä vaiheissa.

3 VIRANOMAISMENETTELY (HALLINTOPAKKO)

Hallintopakkomennettelyn käynnistäminen (ympäristönsuojeluviranomainen) kiinteistön hulevesien eriyttämiseksi jätevesistä, mikäli hulevettä ei eriytetä kohtuullisen ajan kuluessa.

3.1 Hallintopakkomennettelyn vaiheet

Mikäli kiinteistö ei ole lopettanut hulevesien johtamista jätevesiviemäriverkostoon vesihuoltolaitoksen antamassa kohtuullisessa ajassa, voidaan käynnistää hallintopakkomennettely. Hallintopakkomennettely perustuu vesihuoltolain 29 ja 30 §:iin. Vesihuoltolain 29 §:n mukaan valvontaviranomainen voi kieltää vesihuoltolakia tai sen nojalla annettua säännöstä rikkonutta jatkamasta säännösten vastaista toimintaansa tai täyttämään velvollisuutensa. Menettelyssä noudatetaan uhkasakkolain (1113/1990) säännöksiä. Pakkokeinona voidaan käyttää joko uhkasakkoa tai teettämisuhkaa. Huleveden erottamiseen jätevedestä soveltuu paremmin uhkasakko. Teettämisuhka on lisäksi menettelynä monimutkaisempi.

Hallintopakkomennettely (uhkasakkomennettely) on tarkoin säädelty monivaiheinen prosessi. Menettelyn muotomääräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja tarvittaessa on käytettävä ulkopuolista (juridista) asiantuntemusta. Menettely on harvoin rutiininomainen viranhaltijalle.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä vesihuoltolaitoksen, kunnan ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on selvitettävä toimivaltaan liittyvät kysymykset.

Toimivallan jaon voi tarkistaa esimerkiksi kaupunginlakimies tai ulkopuolinen lakimies. Toimivallan tarkistaminen on tarpeen, sillä mahdollisessa myöhemmässä valitusprosessissa toimivaltakysymyksiin on helppo puuttua.

Vaihe	Kuvaus
Vireilletulo	Hallintopakkomenettely käynnistyy kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle tehdyn kirjallisen ilmoituksen perusteella.
Kehotuksen antaminen	Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen lähettää kiinteistönomistajalle tai -haltijalle kehotuksen erottaa kiinteistön hulevedet jätevesistä. Kehotus ja asettamisvaiheen kuuleminen voidaan tehdä samaan aikaan.
Asettamisvaiheen kuuleminen	Ennen veloitteen (huleveden erottaminen jätevesistä) asettamista kunnan ympäristönsuojeluviranomainen varaa kiinteistönomistajalle tai -haltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi. Kuuleminen tapahtuu kuulemiskirjeellä, jossa pyydetään kirjallista selitystä asiasta.
Veloitteen asettamispäätös	Kiinteistönomistajan tai -haltijan kuulemisen jälkeen tehdään veloitteen asettamispäätös, jota tehostetaan uhkasakolla.
Tuomitsemisvaiheen kuuleminen	Mikäli kiinteistönomistaja tai -haltija ei ole täyttänyt veloitetta asettamispäätöksessä määriteltyyn määräaikaan mennessä, kuullaan kiinteistönomistajaa tai -haltijaa ennen uhkasakon tuomitsemista. Kuuleminen tapahtuu samalla tavalla kuin asettamisvaiheessa.
Uhkasakon tuomitseminen	Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen tuomitsee uhkasakon maksettavaksi, mikäli veloitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole kuulemisen perusteella pätevää syytä.

3.2 Vireilletulo ja neuvottelemine

Hallintopakkomenettely käynnistyy asian vireilletulolla. Vireilletulo on ensimmäinen vaihe, jossa toimivaltainen taho on syytä tarkistaa. Asian voi panna vireille asianosainen. Useimmissa tapauksissa vesihuoltolaitos on asianosainen, sillä huleveden johtaminen lain vastaisesti jätevesiviemäriverkostoon loukkaa vesihuoltolaitoksen etua. Kiinteistönomistajan tai -haltijan on lisäksi oltava vesihuoltolaitoksen asiakas. Vesihuoltolaitoksen ollessa asianosainen se voi hakea ympäristönsuojeluviranomaiselta suoraan määräystä erottaa kiinteistön hulevedet jätevesistä.

Muussa tapauksessa vesihuoltolaitos tekee asiasta ilmoituksen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle, joka puolestaan laittaa asian vireille. Vesihuoltolaitos luovuttaa ympäristönsuojeluviranomaiselle aineiston, jonka perusteella kiinteistöltä johdetaan hulevettä jätevesiviemäriverkostoon (esim. savukokeiden tulokset, vesihuoltolaitoksen antaman kehotuksen sekä siihen mahdollisesti saadun vastineen).

Vesihuoltolaitoksen lisäksi myös muut, kuten naapurit, voivat tehdä asiasta ilmoituksen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Tällöin asian panee vireille ympäristönsuojeluviranomainen.

Vesihuoltolain 29 § mukainen määräys erottaa hulevedet jätevesistä kohdistetaan kiinteistönomistajalle ja/tai -haltijalle. Uhkasakkomenettelyssä toimenpiteet voidaan kohdistaa sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Näitä tahoja voi olla samanaikaisesti useita. Tahot tulee selvittää mahdollisuuksien mukaan viranomaisrekistereistä. Kiinteistönomistaja tai -haltija sekä muu asianosainen voi olla luonnollinen henkilö tai esimerkiksi asunto-osaakeyhtiö. Mikäli kiinteistöllä on useita omistajia tai haltijoita, annetaan määräys kaikille heistä.

Vesihuoltolain 29 § mukaan ennen kiellon tai määräyksen antamista viranomaisen on mahdollisuuksien mukaan neuvoteltava vesihuoltolakia rikkovan tai rikkoneen kanssa. Viranomainen voi täyttää neuvotteluelvoitteen ottamalla yhteyttä kiinteistönomistajaan tai -haltijaan puhelimitse tai sähköpostitse ennen kuulemisvaiheen aloittamista.

3.3 Kuuleminen

Asian vireilletulon jälkeen ympäristönsuojeluviranomainen lähettää kiinteistönomistajalle tai -haltijalle **kuulemiskirjeen**. Kuulemisessa tulee noudattaa hallintolain 34 §:n sisältöä eli asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Kuulemiskirjeen sisältö on määritelty hallintolaissa, mutta kirje voidaan muotoilla vapaasti.

Kuulemiskirjeen tulee sisältää tieto lainkohdasta jota rikotaan (huleveden johtaminen jätevesiviemäriin, vesihuoltolain 17 d §) sekä kuvaus siitä mihin tieto rikkomuksesta perustuu (esimerkiksi savukokeiden tulokset tai muut vastaavat tiedot). Kuulemiskirjeen tulee sisältää kehoitus, joka sisältää toimenpiteet, jotka kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee suorittaa määräaikaan mennessä (erottaa hulevedet jätevesistä ja johtaa hulevedet hulevesiviemäriin, avo-ojaan tai muuhun hulevesirakenteeseen). Vaadittavan toimenpiteen tulee olla riittävän yksilöity ja siitä tulee ilmetä konkreettiset toimenpiteet, joita vaaditaan tehtäväksi. Kuulemiskirjeeseen kirjataan, että mikäli toimenpiteitä ei täytetä määräaikaan mennessä, voidaan kehoitusta tehostaa sakon uhalla.

Kirjeessä viranomainen pyytää kiinteistönomistajaa tai -haltijaa antamaan kirjallisen selityksen asiasta määräajassa. Selityksen toimittamisen määräaika on useimmiten 14–30 vuorokautta. Lisäksi on perusteltua kirjata, että asia ratkaistaan, vaikka kiinteistönomistaja tai -haltija ei toimittaisi selitystä määräajassa.

Kuulemiskirjeessä kerrotaan myös käsittelyn seuraavasta vaiheesta. Huleveden erottamisessa jätevesistä seuraava vaihe on käytännössä asian vieminen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen (lautakunta) käsiteltäväksi.

Kuulemiskirje on toimitettava todisteellisena tiedoksiantona.

Kuulemiskirjeen tulee sisältää:	Esimerkkejä:
Lainkohta, jota rikotaan ja miten sitä rikotaan	Huleveden johtaminen jätevesiviemäriverkoston vesihuoltolain 17 d § vastaisesti
Kuvaus siitä, mihin tieto rikkomuksesta perustuu	Savukokeissa on käynyt ilmi, että kiinteistöllä muodostuvia hulevesiä johdetaan jätevesiviemäriverkoston.
Kehotus toteuttaa toimenpiteet, jotka ovat tarpeelliset tilanteen saattamiseksi lainmukaiseen tilaan	Kiinteistön hulevesiä ei saa enää johtaa jätevesiviemäriverkoston. Hulevedet on erotettava jätevesistä ja johdettava hulevesiviemäriin, avo-ojaan tai muuhun hulevesien hallintajärjestelmään. Lisätietona: Hulevesien johtamisen järjestämiseksi kiinteistönomistaja tai -haltija ottaa yhteyttä [vesihuoltolaitokseen/kunnan määräämään viranomaisiin].)
Määräaika toimenpiteiden toteuttamiselle	Kiinteistön hulevedet tulee erottaa jätevesistä viimeistään X.X.20XX (määräaika voidaan asettaa esimerkiksi vuoden päähän).
Kirjaus kehotuksen tehostamisesta sakon uhalla	Mikäli hulevesiä johdetaan edelleen annetun kehotuksen vastaisesti jätevesiviemäriverkoston, eikä niitä ole erotettu jätevesistä määräajan täytyttyä, voidaan kehotusta tehostaa sakon uhalla.
Pyyntö kirjallisesta selvityksestä määräaikaan mennessä	Kiinteistönomistajaa tai -haltijaa pyydetään antamaan kirjallinen selitys hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriverkoston sekä tarpeellisten toimenpiteiden toteuttamisesta viimeistään X.X.20XX (määräaika esimerkiksi 30 vuorokautta).
Tieto asian ratkaisemisesta, vaikka kirjallista selitystä ei toimitettaisikaan	Asia ratkaistaan siitä huolimatta, että kiinteistönomistaja tai -haltija ei toimita selitystä annettuun määräaikaan mennessä.
Käsittelyn seuraava vaihe	Käsittelyn seuraava vaihe on asian vieminen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen (esimerkiksi ympäristölautakunta) käsiteltäväksi, joka tuomitsee mahdollisen uhkasakon.

Kuulemisvaiheen tarkoituksena on selvittää tilanne sekä pyytää asianosaiselta kirjallinen selitys rikkomuksesta ja vastaus siitä, miten asia saatetaan lainmukaiseen tilaan. Kirjallisen selityksen saamisen jälkeen asia viedään joko lautakuntakäsittelyyn tai viranomaisen hyväksyy selityksen ja asia jätetään toistaiseksi odottamaan kiinteistönomistajan tai -haltijan toimenpiteitä. Kiinteistönomistaja tai -haltija voi kirjallisessa selityksessä esimerkiksi kertoa suunnitelmasta ja aikataulusta hulevesien

erottamiseksi jätevesistä. Mikäli annettu selitys on hyväksyttävissä ja sisältää esimerkiksi suunnitelman hulevesien erottamiseksi jätevesistä, voidaan menettely keskeyttää. Viranomaisen voi jatkaa menettelyä sen jälkeen kun, kiinteistönomistajan tai -haltijan olisi oman suunnitelmansa mukaisesti pitänyt erottaa hulevedet jätevesistä.

3.4 Tarkastus

Mikäli kiinteistönomistajan tai -haltijan antaman selityksen ja aiemmin kerättyjen tietojen perusteella on epäselvää, johdetaanko kiinteistöltä hulevesiä jätevesiviemäriverkostoon, voi viranomaisen olla tarpeen tehdä tarkastus. Tarkastus on tarpeen myös silloin, kun hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriverkostoon on erimielisyyttä.

Tarkastus on oma erillinen prosessinsa. Se tehdään vain jos asiassa on epäselvyyksiä tai erimielisyyksiä. Sen tulosten perusteella viranomaisen harkitsee, onko velvoite erottaa hulevedet jätevesistä jo täytynyt kiinteistöllä.

3.5 Uhkasakon asettamispäätös

Mikäli kiinteistönomistajan tai -haltijan antama selitys ei ole hyväksyttävissä, käynnistetään uhkasakon asettamismenettely. Uhkasakon asettamispäätös tehdään yleensä lautakunnassa. Uhkasakon asettamiskäsittelyssä lautakunta käsittelee kiinteistönomistajan tai -haltijan toimittaman selityksen huleveden johtamisesta kiinteistöllä. Lautakunta tekee päätöksen uhkasakon asettamisesta, mikäli kiinteistönomistaja tai -haltija ei täytä velvoitetta erottaa hulevedet jätevesistä asettamispäätöksessä (päävelvoite) määriteltyyn määräaikaan mennessä.

Velvoitteen asettamispäätös on muotoiltava täsmällisesti ja yksityiskohtaisesti. Asettamispäätöksestä on käytävä selkeästi ilmi, mihin kiinteistönomistaja tai -haltija on velvoitettu (huleveden erottaminen jätevedestä) ja mihin mennessä tämä päävelvoite on täytettävä. Päävelvoitteelle asetettava määräaika harkitaan velvoitteen täyttämiseen tarvittavan ajan perusteella. Tässä tapauksessa määräaikoja hulevesien erottamiselle jätevesistä on annettu jo kaksi (vesihuoltolaitoksen antama kehoitus sekä kuulemiskirjeen aikaraja). Siten aikarajan ei tarvitse olla pitkä, esimerkiksi vuosi tai sitä lyhyempi aika voi olla sopiva aikaraja (otettava huomioon vuodenaika).

Uhkasakko asetetaan päätöksessä määräämällä päävelvoite (hulevesien erottaminen jätevesistä) kiinteistönomistajan tai -haltijan noudatettavaksi sakon uhalla. Uhkasakko voi olla kiinteä tai juokseva. Huleveden erottamisessa jätevedestä on perusteltua asettaa juokseva uhkasakko, joka kannustaa asian mahdollisimman pikaiseen hoitamiseen.

Uhkasakon tarkoituksena on saada kiinteistönomistaja tai -haltija täyttämään päävelvoite eli huleveden erottaminen jätevedestä mahdollisimman pikaisessa aikataulussa. Siten uhkasakon on oltava tuntuva, jotta sillä on haluttu vaikutus. Uhkasakon suuruus suhteutetaan päävelvoitteen täyttämiseksi tarvittavaan toimenpiteeseen sekä velvoitetun maksukykyyn. Huleveden erottamiseksi jätevesistä juoksevan uhkasakon suuruus voisi olla esimerkiksi 1000 euroa kuukaudessa. Päätöksessä määritellään uhkasakon peruserä sekä sitä seuraavat lisäerät, jotka tuomitaan peruserän jälkeen. Uhkasakon peruserä tuomitaan, mikäli kiinteistönomistaja tai -haltija ei ole erottanut jätevesiä hulevesistä annettuun määräaikaan mennessä.

Uhkasakon asettamispäätökseen on sisällytettävä maininta hallintopakotoimenpidettä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta, mikäli kiinteistön, jota velvoite koskee, omistaja tai haltija vaihtuu. Kiinteistönomistajan tai -haltijan on ilmoitettava velvollisuudesta

uudelle omistajalle tai haltijalle. Lisäksi on ilmoitettava viranomaiselle uudesta omistajasta tai haltijasta.

Uhkasakon asettamispäätös on toimitettava kiinteistönomistajalle tai -haltijalle haastemiehen välityksellä. Kiinteistönomistaja tai -haltija voi hakea muutosta hallintopakkopäätökseen hallinto-oikeudesta.

Uhkasakon asettamispäätöksen tulee sisältää seuraavat asiat:

- Kiinteistön yksilöinti (osoite ja kiinteistötunnus)
- Kiinteistönomistajan tai -haltijan tiedot
- Mihin tieto velvoitteen laiminlyömisestä perustuu, tiedot esimerkiksi valvontakäynneistä
- Mitä säännöstä ei ole noudatettu (vesihuoltolain 17 d §)
- Milloin kiinteistönomistajaa tai -haltijaa on kuultu ja millaisen selityksen hän on antanut
- Mitä toimenpiteitä kiinteistönomistajan tai -haltijan on suoritettava (huleveden erottaminen jätevesistä)
- Perustelut vaadittaville toimenpiteille
- Määräpäivä velvoitteen täyttämiseksi
- Velvoitteen tehosteena oleva uhka (uhkasakko)
- Kiinteistönomistajan tai -haltijan velvollisuus ilmoittaa hallintopakosta omistajanvaihdostilanteessa (tai hallintaoikeuden muutoksessa)
- Viranomainen, joka on tehnyt päätöksen
- Valitusosoitus (hallinto-oikeus, 30 pv)

3.6 Uhkasakon tuomitsemisvaiheen kuuleminen

Kun uhkasakon asettamispäätöksessä määritelty määräaika kiinteistön hulevesien erottamiseksi jätevesistä on kulunut ja asettamispäätös on saanut lainvoiman (siitä ei ole valitettu tai valitus on käsitelty), kuullaan kiinteistönomistajaa tai -haltijaa ennen uhkasakon tuomitsemista.

Kuuleminen tapahtuu samoin periaattein kuin uhkasakon asettamisvaiheen kuuleminen (ks. kohta 4.5.3). Tuomitsemisvaiheen kuuleminen on tehtävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun asettamispäätös on saanut lainvoiman ja velvoitetta koskeva määräaika on umpeutunut. Tämän jälkeen uhkasakko vanhentuu ja menettely on aloitettava alusta.

Mikäli kiinteistönomistajan tai -haltijan vastauksena toimittama selitys on hyväksyttävistä, menettely voidaan keskeyttää ja odottaa velvoitteen täyttämistä kiinteistönomistajan tai -haltijan ehdottamassa (ja hyväksyttävissä olevassa aikataulussa). Mikäli velvoitetta ei täydetä ehdotetussa aikataulussa, voidaan uhkasakkoon tuomitseminen viedä eteenpäin. Viranomainen ilmoittaa kiinteistönomistajalle tai -haltijalle prosessin etenemisestä sillä perusteella, että toimenpiteisiin ei ole määräajassa ryhdytty.

3.7 Uhkasakon tuomitseminen

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen (lautakunta) voi tuomita uhkasakon, mikäli annettua velvoitetta (huleveden erottaminen jätevesistä) ei ole noudatettu määräaikaan mennessä eikä kiinteistönomistajan tai -haltijan antaman selityksen perusteella tähän ole

pätevää syytä. Ensimmäisenä tuomitaan uhkasakon peruserä ja usein samalla myös lisäerät, jos on asetettu juokseva uhkasakko. Jos laiminlyönti jatkuu, tuomitaan tämän jälkeen usein lisäeriä. Uhkasakko voidaan tuomita asetettua pienempänä, jos velvoite on osin täytetty tai kiinteistönomistajan tai -haltijan maksukyky on merkittävästi alentunut.

Kun kyseessä on juokseva uhkasakko, peruserän jälkeen tuomitaan lisäerät asettamispäätöksessä määritellyin perustein (esimerkiksi X euroa kuukaudessa). Lisäerien tuomitsemisesta tehdään uusi päätös. Lisäeriä voidaan tuomita kerralla korkeintaan 3 kertaa peruserän suuruinen summa. Kutakin lisäerää ei siten ole välttämätöntä tuomita erikseen, vaan tuomitsemispäätöksiä voidaan tehdä esimerkiksi muutaman kuukauden välein. Lisäeriä tuomittaessa tulee ottaa huomioon, että lisäeriä voidaan tuomita kerralla enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa.

Päätös uhkasakkoon tuomitsemisesta on toimitettava kiinteistönomistajalle tai -haltijalle haastemiehen välityksellä. Tuomitsemispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on lähetettävä kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuteen ilmoitus kiinteistöä koskevasta velvoitteesta ja uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. Uusi ilmoitus tehdään, kun velvoite on täytetty.

LIITE 1: KAAVIO PAKKOKEINOISTA

