Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Päätöspäivämäärä 10.11.2026

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 10.11.2026

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; jätevesien ohjaus

2516/10.03.00.02/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

valvontainsinööri Hermanni Heikkilä, p. 050 398 5360

valvontainsinööri Mika Mikkola, p. 044 482 0848

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov, p. 044 482 0407

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Toimenpidepyynnön kohdekiinteistöllä on voimassa oleva, lainvoimainen rakennuslupa 398-2022-354. Jätevesiratkaisu on arvioitu luvan hakuvaiheessa. Toteutus vastaa luvalla esitettyä. Tehdyllä tarkastuksella kohdekiinteistölle on todettu, ettei keskeneräinen rakennustyö aiheuta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:n mukaista kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle. Loppukatselmuksen yhteydessä todennetaan, että asemapiirroksessa esitetyt

pihamaan järjestelyt on toteutettu luvan mukaisesti ja tarkastettu vastuuhenkilöiden toimesta.

Toimenpidepyyntö

Rakennusvalvonnalle on tehty sähköpostitse 27.8.2023 toimenpidepyyntö, jossa pyydetään selvittämään naapuritontin jätevesien ohjauksen oikeellisuus. Kohdekiinteistö on [redacted], kiinteistötunnus 398-404-1-594. Toimenpidepyynnön tekijän mukaan vedet ohjautuvat toimenpidepyynnön tekijän eli naapuritontin puolelle. Pienpuhdistamon putken toimenpidepyynnön tekijä on epäillyt olevan hänen tonttinsa puolella, ja 14.10.2023 hän onkin täydentänyt toimenpidepyyntöään todeten, että Maanmittauslaitos on käynyt tontilla näyttämässä rajan tarkan paikan ja putken pää on sen perusteella hänen tonttinsa puolella. Toimenpidepyynnön tekijä huomauttaa myös myöhemmissä sähköpostiviesteissään kohdekiinteistön maan pinnan nostosta ja sen myötä valumavesien johtumisesta hänen tontilleen. Lisäksi hän on huomauttanut kohdekiinteistön rakentaneen tontilleen eläinaitauksen, joka on osittain toimenpidepyynnön tekijän kiinteistön puolella.

Tutkinta ja tehdyt toimet

Rakennusvalvonnan LVI-insinööri on 28.8.2023 vastannut toimenpidepyynnön tekijälle, että on pyytänyt kohteen KVV-työnjohtajalta selvitystä asiassa. Toimenpidepyynnön tekijä on tiedustellut asian perään 14.10.2023 ja 4.11.2023. Rakennusvalvonta on saanut selvityksen ja toimittanut sen toimenpidepyynnön tekijälle 6.11.2023. Samana päivänä toimenpidepyynnön tekijä on antanut palautetta, ettei kyseisen hetken tilanne vastaa selvityksessä olevaa kuvaa. LVI-insinööri on laittanut välittömästi lisäkyselyn KVV-työnjohtajalle, joka on myös samana päivänä vastannut, että imeytyskaivon ylivuotoputki on katkaistu siten, että sen pää ei ulotu naapuritontin puolelle. Vastauksen mukana oli valokuvat toteutuksesta.

Toimenpidepyynnön tekijä on lähettänyt 2.7.2025 jälleen sähköpostin rakennusvalvonnan LVI-insinöörille, että valumavedet tulevat kohdekiinteistöltä hänen tontilleen. LVI-insinöörin palattua kesälomalta, hän on välittänyt viestin 5.8.2025 rakennustarkastajalle, joka on jatkanut asian selvittämistä. Rakennusvalvonnan valvontamestari on käynyt paikan päällä 13.8.2025 ja todennut tilanteen. Rakennusvalvonta on ollut kohdekiinteistön omistajaan yhteydessä syksyn 2025 aikana sähköpostitse ja kehottanut tekemään tonttien rajalle painanteen. Painanteen tekeminen oli viivästynyt, kun kaivinkonetta ei ollut saatu tontille. Kohdekiinteistön omistaja oli lopulta ilmoittanut, että kaivojen korjaus menee keväälle 2026, kun lumet ovat lähteneet ja maa sula.

Rakennusvalvonta on ollut 21.5.2026 yhteydessä kohdekiinteistöön sähköpostitse ja todennut, että tilanne ei ole korjautunut edellisvuodesta. Valvontamestari on kehottanut viestissä kohdekiinteistön rakennusluvan mukaista vastaavaa työnjohtajaa ja rakentajaa aikatauluttamaan jatkotoimenpiteet. Rakentaja oli ilmoittanut, että kaivinkone tontille tulee kesäkuussa. Kaivinkonetta ei ollut kuitenkaan saatu, joten rakennustarkastaja on ollut 10.7.2026 yhteydessä kohteen vastaavaan työnjohtajaan ja sopinut, että seuraavien kahden viikon aikana töiden tulee olla tehtynä tai rakennusvalvonta tulee määräämään asian korjattavaksi. Tämä on 10.7.2026 ilmoitettu myös toimenpidepyynnön tekijälle. 22.7.2026 kohdekiinteistön omistajalta on saatu tieto, että kaikki työt on hoidettu ja kaivanto valmistunut 18.7.2026.

Toimenpidepyynnön tekijä otti 26.7.2026 yhteyttä rakennus- ja ympäristövalvontaan. Hänen mukaansa kohdekiinteistöllä oli tehty töitä, mutta ne eivät hänen mukaansa vastanneet viranomaisohjeistusta. Toimenpidepyynnön tekijä esitti, että naapuri velvoitetaan hoitamaan jätevesiensä purku, imeytys ja loppukäsittely kokonaan omalla tontillaan, riittävän etäällä tonttien rajasta (vähintään 5 metriä) Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Toimenpidepyynnön tekijä myös pyysi rakennusvalvontaa ja ympäristötarkastajaa

suorittamaan kohteessa virallisen katselmuksen ja velvoittamaan naapuria muuttamaan jätevesien purkujärjestelyä niin, ettei jätevesi johdu tonttien rajalle eikä vesistöön johtavaan avo-ojaan. Rakennustarkastaja oli saanut edellisellä viikolla rakentajalta tiedon, että oja on kaivettu suunnitelmien mukaisesti.

Rakennusvalvonta suoritti 30.9.2026 kiinteistöllä maankäyttö- ja rakennuslain 150 a §:n mukaisen rakennustyön aikaisen tarkastuksen koskien vesien johtamista. Ennen tarkastusta rakennusvalvonta tilasi etukäteen paikalle kiinteistörajamerkit kiinteistörajojen varmistamiseksi. Tarkastuksen tarkoitus ei ollut varmistaa kohteen luvan mukaisuutta vaan työmaan aiheuttamaa haittaa naapurikiinteistölle.

Tarkastuksella todettiin, ettei keskeneräinen rakennustyö aiheuta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:n mukaista kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle. Rakennusluvan voimassaolo päättyy 26.7.2027, eikä rakennusvalvonnalla ole tarvetta ryhtyä toimenpiteisiin ennen tätä. Tarkastuspöytäkirja toimitettiin 15.10.2026 toimenpidepyynnön tekijälle.

Toimenpidepyynnön tekijä on tarkastuspöytäkirjan saatuaan esittänyt 15.10.2026 asiaan liittyviä kysymyksiä, joihin hänelle on sähköpostitse vastattu.

Ympäristöpalvelut

Lahden ympäristöpalvelut suoritti kohteessa tarkastuksen 30.9.2026 heinäkuun lopulla 2026 saapuneet haittailmoituksen johdosta (tarkastuskertomus 15.10.2026). Haittailmoitus koski jätevesijärjestelmän toimivuutta ja jätevesien johtamista kyseisellä kohdekiinteistöllä. Tarkastuksella tuli ilmi, että jätevesisäiliöt on tyhjennetty edellisenä syksynä, mutta yksi osasto on jäänyt tyhjentämättä. Tästä syystä on mahdollista, että lietettä on päässyt siirtymään imeytyskaivoon, mikä on voinut johtaa kaivon osittaiseen tukkeutumiseen. Kiinteistönomistaja kertoi, että jätevesijärjestelmän kaikki osastot ja imeytyskaivo tyhjennetään ja pestään ennen vuoden loppua. Ympäristöpalvelut edellyttivät, että nämä toimenpiteet tulee tehdä 31.12.2026 mennessä. Heinäkuussa kaivetun painanteen päähän tulee lisätä veden

viivyttämistä varten kivipesä rakennusluvan voimassaoloajan loppuun (26.7.2027) mennessä. Kiinteistönomistaja ilmoittaa ympäristöpalveluille, kun tyhjennys ja pesu on tehty ja toimittaa tätä todentavat asiakirjat.

Toimenpidepyynnön tekijä on ympäristöpalveluiden tarkastuskertomuksen saatuaan jatkanut sähköpostikirjeenvaihtoa ympäristöpalveluiden kanssa. Viestien sisällössä tuodaan lähinnä esiin huoli hyväksytyn ratkaisun aiheuttamasta mahdollisesta haitasta Kymijärvelle tai toimenpidepyynnön tekijän uimapaikalle. Mahdollinen jatkokeskustelu aiheesta ympäristöpalveluiden kanssa ei muuta tosiasiallista tilannetta kohdekiinteistöllä, jolla on rakennusluvan yhteydessä hyväksytty ratkaisu toteutetulle jätevesijärjestelmälle.

Rakennusvalvonnan tutkinnan tulos

Jätevesiratkaisu on arvioitu jo rakennusluvan hakuvaiheessa. Tällöin on esitetty selvitys järjestelmästä ja sen sijoittamisesta. Naapurin kuuleminen on suoritettu rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tässä kohdin ei ole tehty muutoksia, joiden perusteella uusi kuuleminen olisi tarpeen. Toteutus vastaa luvan hakuvaiheessa esitettyä eikä sitä arvioida uudelleen. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Järjestelmä ylivuotoputkineen on esitetty luvalle liitetyissä suunnitelmissa. Ympäristöpalvelut on hyväksynyt suunnitelman rakennusvalvonnalle antamallaan lausunnolla 29.6.2022: ”Suunnitelman mukainen jätevesijärjestelmä on ympäristönsuojelulain ja Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräysten perusteella mahdollista rakentaa.” Purkupaikka sijaitsee rakennusluvan yhteydessä hyväksytyssä asemapiirroksessa esitetyssä paikassa eikä ole perusteita siirrättää sitä.

Rakennusvalvonta ei tee jätevesijärjestelmästä erillistä katselmusta. Loppukatselmuksen yhteydessä todennetaan, että asemapiirroksessa esitetyt pihamaan järjestelyt on toteutettu luvan mukaisesti ja tarkastettu

vastuuhenkilöiden toimesta. Tämä koskee myös valumavesiä ja maanpinnan korkoja.

Keskeneräinen rakennustyö ei aiheuta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:n mukaista kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle. Rakennusvalvonnalla ei ole perusteita ryhtyä toimenpiteisiin.

Rakennusluvan saaneella on oikeus luottaa viranomaisen tekemään ja lainvoiman saaneeseen lupapäätökseen sekä sen yhteydessä hyväksyttyihin suunnitelmiin. Pelkästään se, että naapuri ei hyväksy luvassa hyväksyttyä jätevesijärjestelmää tai ole siihen tyytyväinen, ei anna perustetta sivuuttaa päätöksen oikeusvaikutuksia tai horjuttaa luvansaajan perusteltua luottamusta lainvoimaiseen viranomaisratkaisuun.

Eläinaitaus

Toimenpidepyynnön tekijä on huomauttanut kohdekiinteistön rakentaneen tontilleen eläinaitauksen, joka on toimenpidepyynnön tekijän mukaan osittain toisen kiinteistön puolella. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kyseessä on ennemminkin tonttia rajoittava aita. Rakennusjärjestyksen mukaan aita on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle tontille siten, että se on huollettavissa oman tontin puolelta, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle.

Aidan mahdollinen sijoittuminen naapurin kiinteistön puolelle on kiinteistönomistajien välinen yksityisoikeudellinen asia, jonka ratkaiseminen ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan. Mahdollinen erimielisyys asiasta voidaan saattaa yleisen tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tällä päätöksellä ei oteta asiaan kantaa.

Lain soveltaminen

1.1.2025 astui voimaan rakentamislaki. Rakentamislain 194 §:ssä säädetään vireillä olevien asioiden käsittelystä seuraavasti: ”Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva

asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.” Nyt käsiteltävässä asiassa tulee soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, koska toimenpidepyyntö on tullut vireille sen voimassa ollessa.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 §, 150 a §, 153 §, 165 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §
Perustuslaki 21 §
Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [redacted];
kohdekiinteistön omistaja [redacted]