

## **Yhteenveto Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 hakemuksesta koskien vesihaitan poistamista, Asunto Oy Kauniaisten Lindan selitys asiassa sekä Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 vastaus Lindan selitykseen.**

Todettakoon, että Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 mainitaan jäljempänä nimellä *Venevalkamantie 3* ja Asunto Oy Kauniaisten Linda mainitaan nimellä *Linda*.

### **Venevalkamantie 3:n hakemus**

*Venevalkamantie 3 hakemus liitteineen oheismateriaalina 1 luottamushenkilöiden ekstranetissä.*

Hakemuksen mukaan Lindan hulevedet aiheuttavat Venevalkamantie 3:lle sekä rahallista että terveydellistä haittaa. Osa ongelmista selvisi joulukuussa 2012, kun juuri valmistuneen taloyhtiön pysäköintialueelle ja asfaltoidulle pihatielle virtasivat yläpuolella sijaitsevan Lindan kiinteistön hulevedet aiheuttaen paksun jääkerroksen ja vaarallisen liukkauden. B-talon eteläpuolella nurmikko oli hulevesien vuoksi erittäin kostea ja maan kosteuden vuoksi perustukset joutuivat kovalle kosteusrasitukselle. Kesällä 2015 Venevalkamantie 3:n hulevesijärjestelyjä parannettiin perustajaurakoitsijan, Lujatalo Oy:n, toimesta.

Edellä mainittujen parannustöiden yhteydessä löytyi Lindan tontilta Venevalkamantie 3:n tontille johtava putki josta ruiskusi vettä suureella paineella (arvio 900 l/h). Putken tarkoitus ja veden alkuperä oli tuntematon. Saadakseen tilanteen hallintaan on kyseisen putken vedet johdettu Venevalkamantie 3:n sadevesijärjestelmään.

Venevalkamantie 3 on kesällä 2016 ehdottanut Lindalle rasitesopimuksen muodostamista sen hulevesien vastaanottamisesta, mutta Linda on kieltäytynyt tästä. Taloyhtiöiden välisissä neuvotteluissa on käynyt ilmi, ettei putkesta valuva vesi ole Lindan hulevesiä, vaan putki tulee Lindan tontilta sijaitsevasta kaivosta, josta on aikoinaan johdettu kasteluvettä silloiselle ns. Kukkalaaksossa sijainneille tiloille/tonteille (mm. kasvihuoneiden tarpeita varten, valmistelijan kommentti). Vesiputkelle on ollut rasitesopimus, joka hakijan mukaan kuitenkin on päättynyt, kun kyseiset kiinteistöt ovat liittyneet kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Venevalkamantie 3, HSY ja Kauniaisten kaupunki ovat syksyllä 2016 pitäneet yhteiskatselmoinnin alueella, minkä jälkeen HSY ilmoitti, ettei kaivovesiä saa johtaa HSY:n hallinnoimaan hulevesiviemäriin.

Kyseisen katselmoinnin jälkeen Venevalkamantie 3 on lähettänyt kirjallisen vaatimuksen Lindalle, missä taloyhtiö on vaatinut, että Linda lopettaa kaivoveden johtamisen Venevalkamantie 3:n tontille ja että Linda toimittaa heille suunnitelman, miten kaivoveden ja hulevedet tullaan jatkossa hoitamaan. Hakijan mukaan Linda ei ole vastanneet Venevalkamantie 3:n vaatimukseen eikä esittänyt pyydettyä suunnitelmaa kaivo- ja huleveden järjestämisestä.

HSY on huhtikuussa 2017 ilmoittanut, että Lindan kaivovedet ja hulevedet voidaan johtaa Venevalkamankujan hulevesiviemäriin joko niin, että ne johdetaan suoraan Lindan tontilta viemäriin tai Venevalkamantie 3:n sadevesijärjestelmän kautta. Johtaminen kuitenkin edellyttää mm. liityntäsopimuksen päivittämistä sekä Venevalkamantie 3:n ja Lindan välistä rasitesopimusta.

Linda on tämänkin jälkeen kieltäytynyt Venevalkamantie 3 ehdotuksesta rasitesopimuksen teosta ja hakijan mukaan viitannut siihen, että Kauniaisten kaupungin ja HSY:n pitää päättää hulevesiasiaista.

### **Lindan selitys Venevalkamantie 3:n hakemukseen**

*Lindan selitys Venevalkamantie 3:n hakemukseen liitteineen oheismateriaalina 2 luottamus- henkilöiden ekstranetissä.*

(Todettakoon, että asian valmistelija on tehnyt alla mainitut otsikot liittyen Lindan selityksen yhteenvedoon.)

#### Lindan selvitys veden alkuperästä ja lähteisyydestä alueella

Linda on selityksessään selvittänyt mm. lähdevesien ja pohjaveden kulkua nyt kysymyksessä olevilla kiinteistöillä. Vanha Turuntien eteläisen alueen yläosassa on aina ollut runsaasti *lähteitä*. Korkeuseroista johtuen lähdevesiä on ollut helppo hyödyntää alueen pohjoispuolella sijaitsevien alapuolisten kiinteistöjen käytössä.

Lindan tontilla sijaitsee *lähdevesien keräilykaivo (jäljempänä lähdekaivo)*, josta lähtevät vanhat *lähdevesiputket* (jäljempänä mainittuna myös nimekkeellä *rasiteputket*), joilla alapuoliset kiinteistöt ovat kauan hyödyntäneet lähdevettä. Lähdekaivon runsaat ylivuotovedet valuvat pois ns. vesien *ylivirtausojaa* pitkin. Kyseisen ojan virtaama Lindan tontilta on arvioltaan vähintään 100 litraa tunnissa, joka tekee noin 140-150 kuutiota vuorokaudessa. Sen lisäksi ojaan menevät Lindan tontilta tulevat muut lähdevedet sekä Lindan omat sadevedet. Sadevesien määrä on kuitenkin minimaalinen lähdevesiin verrattuna.

Lindan naapuritontilla sijaitsee myös lähdekaivo ja tontin maaperässä on useita lähteitä. Lähdevettä valuu alaspäin oletettavasti muualtakin.

Linda katsoo, että asiassa on lähes kokonaan kyse lähdevesien käsittelystä, joiden valuma-alue on yli 20 hehtaaria.

Linda katsoo selityksessään, että kaupungin tulisi ennen päätöksentekoa kokonaisvaltaisesti selvittää vesien esiintyminen ja kulkureitit alueella. Linda on myös selvityksessään viitannut vesilain 5 lukuun 8 §:ään, jossa mm. todetaan, että myös kahta hyödynsaajaa koskeva yhteinen ojitus voi periaatteessa vaatia ojitussuunnitelman, jos laatu ja laajuus edellyttävät sitä.

Linda on myös vaatinut, että alueella suoritetaan katselmus ennen päätöksentekoa.

#### Lindan näkemys ns. rasiteputkista sekä vuonna 1991 tehdystä rasitesopimuksesta

Linda on vedonnut vuonna 1991 tehtyyn rasitesopimukseen. Siihen liittyvästä tontinmittauspöytäkirjasta ilmenee, että Lindan tontilla olevasta lähdekaivosta on ylimuistoisesti johdettu lähdevettä laajasti alapuolisille kiinteistöille. Siinä yhteydessä päätettiin, että monet alapuoliset kiinteistöt saavat jatkaa Lindan tontilla olevasta lähdekaivosta saatavan lähdeveden hyödyntämistä ja vedenotto- ja johtamisoikeus päätettiin rasiitteena.

Kyseiseen tontinmittaukseen osallistuivat Lindan lisäksi naapurikiinteistö sekä lähdevesiasiaa varten hyödynsaajakiinteistöt. Paikalla oli myös As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3:n kiinteistön, silloin nimeltään Kiinteistö Oy Kauniaisten Teollisuustie 3, edustaja. Tontinmittaus- ja rasitetoimituspöytäkirjan ovat allekirjoittaneet kaikki em. osapuolten edustajat ja toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin 16.8.1991. Linda katsoo, että kaikki paikalla olleet osapuolet,

sekä ne, joille asiasta oli tiedotettu, ovat siten olleet tietoisia lähdevesistä sekä nk. rasiteputkista, mukaan lukien Venevalkamantie 3.

Lindan mukaan rakennuttaja katkaisi jo vuonna 2012 Venevalkamantie 3:n rakentamisen yhteydessä tonttien välisellä rajalla sen putkilinjan, joka kulki Venevalkamantie 3:n alueelle, jolloin lähdevedet suihkusivat katkenneesta 30 mm halkaisijalta olevasta putkesta (*Venevalkamantie 3:n hakemuksen mukaan tämä tapahtui vuonna 2015, valmistelijan kommentti*). Lindan mukaan katkenneesta putkesta pulpuuva vesi on Venevalkamantien 3:n toimesta johdettu taloyhtiön sadevesiviemäriin. Linda katsoo, että putken sijainti olisi pitänyt olla yhtiön tiedossa jo ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### Lindan näkemys rakentamisesta alueella

Lindan rakentamisen yhteydessä ei muutettu ns. rasiteputkien tai lähdevesien ylivirtausojan linjausta, vaan A -talon perustus on tehty pilaritolppien varaan.

Ns. ylivirtausojassa virtaa jatkuvasti vettä eikä se koskaan jäähdy. Oja suuntautuu vuonna 2010 kaupungin toimesta rakennetun Venevalkamankujan kohdalle, jossa ennen kujan rakentamista oli avo-oja Lippajärven suuntaan. Venevalkamankujan rakentamisen jälkeen vedet virtasivat pääosin Venevalkamantie 3:n avoimelle rakentamattomalle tontille, koska kujan varteen ei Lindan mukaan aikoinaan rakennettu ojaa tai muuta lähdeveden (*lue ylivirtausojasta valuvan veden*) purkupaikkaa. Nykyisin Lindan puolelta tulevan ojan vesi virtaa Lindan mukaan Venevalkamantie 3:n tontille rakennettua betonikourua pitkin Venevalkamantien sadevesiviemäriin.

Linda on vaatinut, että Venevalkamantie 3 veloitetaan omalla kustannuksella ryhtymään tarvittaviin kuivatus- ja vesienhallintatoimenpiteisiin oman tonttinsa osalta. Linda katsoo, että vesiasioiden käsittely on alun pitäen tehty puutteellisesti Venevalkamantie 3:n kiinteistön osalta.

### **Venevalkamantie 3:n vastaus Lindan selvitykseen**

*Venevalkamantie 3:n vastaus Lindan selvitykseen liitteineen oheismateriaalina 3 luottamus henkilöiden ekstranetissä.*

#### Venevalkamantie 3:n näkemys alueen tämän hetkisestä tilanteesta

Linda johtaa lähdekaivosta vettä puroon (*Lindan mainitsema ylivirtausoja, valmistelijan kommentti*), joka johtaa vettä suoraan Venevalkamantie 3:n alueelle. Purossa virtaa koko ajan runsaasti vettä eikä se jäädy talvellakaan.

Venevalkamantie 3 on vastauksessansa esittänyt huolensa siitä, että rautaiset ns. rasiteputket, jotka ovat kymmeniä vuosia vanhoja, saattavat ruostua puhki, jolloin niissä kulkeva vesi valuisi hallitsemattomasti maastoon ja sitä kautta Venevalkamantie 3:n kiinteistölle. Eräs putki on katkaistu Venevalkamantie 3:n rajalla ja 50 mm halkaisijaltaan olevasta putkesta virtaa taloyhtiön saatujen tietojen mukaan noin 900 litraa vettä tunnissa paineella. Putkesta tuleva vesi johdetaan nyt Venevalkamantie 3:n sadevesikaivon kautta hulevesiviemäriin ja vesi kuormittaa kiinteistön hulevesijärjestelmää. Kyseiset ns. rasiteputkesta valuvat vedet eivät ole johdettu Venevalkamankujan ojaan, eli sillä onko kaupunki poistanut ojan vai ei, ei ole tässä asiassa merkitystä. Lähdekaivon ylivuotovedet ovat sen sijaan voineet valua Venevalkamankujan ojaan.

#### Venevalkamantie 3:n rakentaminen

Venevalkamantie 3:n rakentamista on Lujatalo Oy:n toimesta aloitettu marraskuussa 2011 ja kaksi kerrostaloa hyväksyttiin käyttöön otettavaksi noin vuosi siitä marraskuussa 2012.

Lujatalo Oy on Venevalkamantie 3:n mukaan rakentanut kiinteistölle tavallista kattavamman sade- ja hulevesijärjestelmän ottaen huomioon kiinteistön sijainnin jyrkän rinteessä. Talvella 2012 jyrkästä rinteestä valuvat vedet aiheuttivat vaarallisen liukkauden piha-alueella ja keväällä 2013 kiinteistön etelä- ja lounaisrinteessä todettiin nurmikolla olevan upottavan märkää. Rinnettä on muokattu Lujatalon Oy toimesta 2013, jolloin myös asennettiin betonikouru johtamaan valuvia vesiä sadevesikaivoon. Vuonna 2015 Lujatalo Oy lisäsi vielä Lindan kiinteistöltä valuvien vesien takia rajalle sepelikaivannon, jonka pohjalla on salaoja. Venevalkamantie 3:n mukaan tällöin ilmeni myös poikki oleva rasiteputki, josta valui paineella vettä Venevalkamantie 3:n kiinteistölle.

#### Venevalkamantie 3:n näkemys Lindan suhtautumisesta asiaan

Venevalkamantie 3 on toukokuussa 2016 ottanut yhteyttä Lindaan toivoen yhdessä sovittua ratkaisua vesien johtamiseen. Linda ei vastannut kirjeeseen.

Kesäkuussa taloyhtiö oli taas yhteydessä Lindaan ja yhteydenoton seurauksena järjestettiin kesäkuussa 2016 neuvottelut, jossa Lindan edustaja esitti, että Venevalkamantie 3 ratkaisee asian kaupungin kanssa. Taloyhtiö järjesti katselmoinnin yhdessä kaupungin ja HSY:n kanssa paikan päällä, jonka jälkeen HSY ilmoitti, että kyseisiä putkivesiä ei voida johtaa hulevesiviemäriin.

Tästä johtuen Venevalkamantie 3 on kehottanut Lindaa poistamaan putken tulpaten sen molemmista päästä sekä esittämään suunnitelmansa siitä, miten Linda aikoo hoitaa vetensä oman tonttinsa puolelle niin, ettei siitä aiheudu yhtiölle haittaa. Linda ei ole vastannut tähän kirjeeseen.

Linda, HSY ja kaupunki ovat pitäneet katselmoinnin, jonka jälkeen HSY ilmoitti, että vedet voidaan johtaa hulevesiviemäriin, edellytyksenä liityntäsopimus HSY:n ja Lindan välillä ja että Linda hoitaa kaivuutyöt. Linda ei Venevalkamantie 3 tietojen mukaan ole tähän suostunut.

#### Venevalkamantie 3:n näkemys vuonna 1991 tehdystä rasitesopimuksesta

Venevalkamantie 3 toteaa selvennyksenä Lindan vastineessa mainitsemista rasitteista, että kyseiset rasitteet koskivat talousveden johtamista Lindan kiinteistöllä olevasta lähdekaivosta muille kiinteistölle eikä Linda rasitteiden perusteella saanut johtaa kiinteistöllä valuvia lähde-, sade- tai hulevesiä yhtiön tai muiden kiinteistölle. Lindan tontinmittauspöytäkirjassa on selvästi todettu, että rasitteet lakkaavat, kun kiinteistöt liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tämä on tapahtunut, joten rasitteet eivät ole enää voimassa.

Tämä on myös todettu Venevalkamantie 3:n 22.2.2010 pidetyssä kiinteistön lohkomis- ja tontinmittaustoimituksessa, jossa todetaan, ettei muodostettavaan tonttiin kohdistu rasitteita. Koska Venevalkamantie 3:n kiinteistölle ei ole rekisteröity rasitteita, eikä yhtiö ole ollut millään tavalla osallisena vuonna 1991 käydyissä rasiteneuvotteluissa tai rasitesopimuksen osapuolena, ei em. sopimus rasita Venevalkamantie 3 kuten Linda vastauksessaan on esittänyt.

Venevalkamantie 3 katsoo, että koska tässä asiassa ei ole kyse talousveden johtamisesta sitä tarvitseville kiinteistöille, ei em. rasitesopimuksella ja siinä käsitellyillä rasitteilla ole vaikutusta tämän asian ratkaisuun.

### Venevalkamantie 3:n oikeudellinen arviointi asiassa

Viitaten vesilain 5 luvun sääntöihin, Venevalkamantie 3 toteaa, että maanomistajan on lähtökohtaisesti hoidettava kiinteistönsä vesien johtaminen omalla alueellaan ja sieltä pois siten, ettei vesien johtamiseen tarvitse lainkaan käyttää toisen aluetta. Vesien johtamisesta ei missään tapauksessa saa aiheutua haittaa toisen alueelle.

Venevalkamantie 3:n hakemuksesta ja selvityksestä ilmenee, että Lindan vesien valumasta ja johtamisesta aiheutuu sekä Venevalkamantie 3:n alueen vettymistä, että muuta edunmenetyttä. Venevalkamantie 3 on joutunut käyttämään rahaa erityisiin vedenjohtamisjärjestelmiin ja joutuu jatkuvasti vastaamaan lisäkustannuksista jotka johtuvat yksinomaan Lindan kiinteistöltä virtaavista vesistä.

Venevalkamantie 3 toteaa, että Lindan vesien johtaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia järjestää omalle alueelle sijoitettavien putkien ja ojien HSY:n sadevesiviemäriin, joten vesilain 5 luvun 9 §:n mukaista oikeutta johtaa vettä Venevalkamantie 3:n putkiojaan ei ole.

Venevalkamantie 3 toteaa, että vesilain 13 luvun säännökset edellyttävät sen kiinteistön, jonka kautta toisen kiinteistön vesiä johdetaan, saavan korvausta putken sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta.

### Korvaukset

Mikäli yhdyskuntavaliokunta vastoin Venevalkamantie 3 näkemystä myöntää Lindalle oikeuden johtaa vesiä Venevalkamantie 3:n putkien kautta, on valiokunnan määrättävä vesilain 13 luvun mukaan Venevalkamantie 3:lle hankkeesta aiheutuvat edunmenetykset korvattavaksi.

Venevalkamantie 3 on liittännyt selvityksen aiheutuneista kustannuksista vastauksensa liitteeksi.