



Hulevesimääräykset 2018

Selvennys: Jyväskylän kaupungin hulevesimääräykset

Tunniste: 2018

Sisältö

Yleinen osa

1. Hulevesien hallinnasta yleisesti
2. Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueilla
3. Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueiden ulkopuolella
4. Toimivaltainen viranomainen
5. Lisätietoa hulevesien hallinnan järjestämisestä

Jyväskylän kaupungissa noudatettavat hulevesimääräykset

I LUKU Soveltamisala ja yleiset velvoitteet

- 1 § Soveltamisala
- 2 § Määritelmät
- 3 § Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet

II LUKU Kiinteistön hulevesien hallintaa koskevat määräykset

- 4 § Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistön hulevesien hallinnasta
- 5 § Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistön hulevesijärjestelmästä
- 6 § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta asema-kaava-alueella
- 7 § Kielto johtaa hulevesiä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin
- 8 § Hulevesien hallinnasta perittävät maksut
- 9 § Valvonta
- 10 § Poikkeuksen myöntäminen



Yleinen osa

1. Hulevesien hallinnasta yleisesti

Hulevesien hallinnan järjestämisen tavoitteena on, että hulevesistä tavanomaisissa oloissa ei aiheudu haittaa terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle. Edelleen tavoitteena on, että häiriötilanteissa hulevesistä aiheutuvat haitat ja vahingot jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

Hulevesien hallinnan järjestämisestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista koskevissa säännöksissä. Muun ohessa yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet vesihuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen, ja yleiskaavaan merkitään tarvittaessa hulevesien hallintaan liittyvät aluevaraukset. Näitä aluevarauksia tarkennetaan asemakaavassa ja mahdollisissa rakentamistapaohjeissa. Myös katusuunnitelmat sekä puistojen ja yleisten alueiden suunnitelmat sisältävät tarpeen mukaan hulevesien hallintaan liittyviä asioita.

Kiinteistökohtaista hulevesien hallintaa voidaan ohjata kaavamääräysten ja rakennuslupamääräysten ohella myös erikseen annettavilla maankäyttö- ja rakennuslain 103 j §:n tarkoittamilla kunnan hulevesimääräyksillä. Myös kuntien rakennusjärjestyksissä ja muissa kunnallisissa määräyksissä voi olla hulevesiä koskevia määräyksiä. Kunta voi määrätä hulevesien käsittelystä kiinteistöllä myös tontin luovutusehdoissa tai maankäytösopimuksissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun nojalla annettavat hulevesimääräykset voivat koskea koko kunnan aluetta tai sen osaa. Hulevesimääräykset eivät saa olla kiinteistön omistajan tai haltijan näkökulmasta kohtuuttomia. Mikäli yleiskaavassa tai asemakaavassa on annettu hulevesiä koskevia määräyksiä, ovat ne ensisijaisia suhteessa kunnan hulevesimääräyksiin.

Hulevesimääräykset voivat maankäyttö- ja rakennuslain 103 j §:n 3 momentin mukaan koskea: 1) hulevesien määrää, laatua, maahan imeyttämistä, viivyttämistä ja tarkkailua sekä hulevesien käsittelyä kiinteistöllä; 2) kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään; ja 3) muita näihin rinnastettavia, hulevesien hallintaan liittyviä seikkoja.

Kunnan hulevesimääräysten ohella maankäyttö- ja rakennuslain 103 k § mahdollistaa kiinteistökohtaisten määräysten antamisen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Toisin kuin hulevesimääräykset jotka ovat ns. yleisiä määräyksiä, maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n mukaiset määräykset annetaan aina tapauskohtaisesti valituskelpoisella hallintopakopäätöksellä.



2. Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueilla

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaan kunnan tehtävänä on hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueella. Asemakaava-alueilla on yleensä paljon katettuja pintoja ja päällystettyjä alueita kuten kattoja, katuja ja paikoitusalueita. Hulevesistä aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemiseksi asemakaava-alueilla tarvitaankin hulevesien suunnitelmallista kokonaishallintaa. Näistä syistä lainsäädännössä on lähdetty siitä, että kunnan tehtävänä on asemakaava-alueella järjestää hulevesien keskitetty poisjohtaminen ja käsittely.

3. Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

Asemakaava-alueiden ulkopuolella ei yleensä ole kiinteistökohtaisten toimenpiteiden ohella tarvetta huleveden hallinnalle laajoina kokonaisuuksina. Lisäksi asemakaava-alueiden ulkopuolella voivat tulla sovellettavaksi vesilain säännökset ojituksen luvanvaraisuudesta ja ojitustoimituksesta. Asemakaava-alueiden ulkopuolellakin on kuitenkin noudatettava hulevesien hallinnan yleisiä periaatteita ja tavoitteita.

4. Toimivaltainen viranomainen

Hulevesien hallinnan kulloisetkin Jyväskylän kaupungin toimivaltaiset viranomaiset määrätään Jyväskylän kaupungin hallintosäännössä. Määräysten kirjoittamisen hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun tarkoittamana monijäsenisenä toimielimenä, joka käyttää tarvittaessa myös maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n tarkoittamia pakkokeinoja, toimii Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n 2 momentin mukaisena kunnan määräämänä viranomaisena, joka voi hakemuksesta myöntää vapautuksen kiinteistön hulevesien johtamisesta kunnan hulevesijärjestelmään, toimii Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 g §:n mukaiset rajakohtat osoittaa kaupunkirakennelautakunnan ja sen alaisten jaostojen sekä Jyväskylän seudun jätelautakunnan tehtäväalueiden toimintasäännön mukaan Liikenne- ja viheralueiden ylläpitoyksikön katupäällikkö.

5. Lisätietoa hulevesien hallinnan järjestämisestä

Jyväskylän kaupunki, Liikenne- ja viheralueet

<http://www.jyvaskyla.fi/info/yhteys>

Jyväskylän kaupungin puhelinvaihe 014 266 0000



HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Jyväskylän kaupungissa noudatettavat hulevesimääräykset

1 § Soveltamisala

Sen lisäksi mitä maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun lisäksi on säädetty tai määrätty, hulevesien hallinnassa noudatetaan näitä hulevesimääräyksiä.

Nämä hulevesimääräykset ovat voimassa Jyväskylän kaupungin alueella. Kussakin määräyksessä on erikseen kerrottu, mikäli määräystä sovelletaan vain Jyväskylän kaupungin asemakaavoitetulla alueella.

2 § Määritelmät

Asemakaava-alue tarkoittaa muita asemakaavoitettuja alueita kuin ranta-
asemakaava-alueita.

Avo-ojalla tarkoitetaan maahan kaivettua, peittämätöntä uomaa, jonka tarkoituksena on tietyn maa-alueen kuivattaminen tai kasteleminen tai muu veden johtaminen.

Hulevedellä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.

Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä. Hulevesien hallinta koostuu kiinteistöjen hulevesijärjestelmistä sekä kunnan hulevesijärjestelmistä, johon luetaan kuuluvaksi myös huleveden viemärointi asiasta erikseen sovitun mukaisesti. Jyväskylän kaupunki vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä.

Huleveden viemäroinnillä tarkoitetaan huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtamista hulevesiviemärissä.

Hulevesiviemärillä tarkoitetaan viemäriä, johon johdetaan hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ja johon voi putkiviemärin lisäksi kuulua siihen välittömästi yhdistyvä avo-oja.

Hulevesiviemäriverkostolla tarkoitetaan hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamiseen tarkoitettua verkostoa kaivoineen ja mahdollisine pumppaamoineen.

Kiinteistön hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan kiinteistöllä olevia rakenteita ja



rakennusosia, joilla hulevesiä hallitaan

Kunnan hulevesijärjestelmä on hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuus. Kunnan hulevesijärjestelmään ei kuulu kiinteistön hulevesijärjestelmät.

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella tarkoitetaan aluetta, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee.

Kunnan järjestämismääräys tarkoittaa kunnan velvollisuutta järjestää hulevesien keskitetty poisjohtaminen ja käsittely asemakaava-alueilla. Kunnan järjestämismääräyseen kuuluu siitä päättäminen, mihin kunnan hulevesijärjestelmässä kiinteistön hulevedet johdetaan.

3 § Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 c §:n mukaisesti hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on:

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;
- 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

Hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää huolellisesti suunniteltuja luonnonmukaisia menetelmiä ja tähän liittyviä teknisiä ratkaisuja kuten hulevesien pidättämistä, viivyttämistä ja imeyttämistä. Tavoitteena on ensisijaisesti imeyttää ja viivyyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla, jolloin tavoitteena on vähentää kerääntymispaikan ulkopuolelle valuvien hulevesien määrää.

4 § Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistön hulevesien hallinnasta

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Hulevesien hallinta käsittää kaikki tähän tarkoitettut toimenpiteet ja erityisesti kiinteistön hulevesijärjestelmien rakentamisen ja kunnossapidon.

Kiinteistön hulevesien hallinta on järjestettävä siten, että hallinnassa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 103 c §:n ja näiden hulevesimääräysten 3 §:n yleiset hulevesien hallinnan tavoitteet.

Hulevesi ja perustusten kuivatusvesi ei saa sisältää haitallisia tai vahingollisia aineita, jotka voivat aiheuttaa haittaa tai ongelmia hulevesiviemäriverkostossa, muussa kunnan hulevesiverkostossa tai purkuvesistössä.



Lisätietoja

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa määriteltyjen ohjaus- ja valvontatehtävien lisäksi hulevesien hallintaan liittyviä ohjaus- ja valvontatehtäviä on myös rakennusvalvontaviranomaisella.

Hulevesien hallintaan liittyvät kiinteistökohtaiset ratkaisut toteutetaan yleensä kiinteistön rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallinta rakennuspaikalla tulee järjestää siten, että hulevedet eivät valu haitallisesti naapurikiinteistön puolelle tai katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa myös kiinteistön rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Työmaalta ei esimerkiksi saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Mikäli hulevesimääräykset ja Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset kiinteistön kattovesien tai kuivatusvesien johtamisesta kunnan hulevesijärjestelmään ovat keskenään ristiriidassa, hulevesien johtamisessa noudatetaan näitä hulevesimääräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:ssä on määrätty, että kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava, että kiinteistön luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen ei aiheuta huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Valtion ylläpitämien väylien kuivatusjärjestelyt suunnitellaan erityislakien (maantielaki, ratalaki) mukaisissa menettelyissä ja suunnitelmilla.

5 § Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistön hulevesijärjestelmästä

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä. Vastuuseen sisältyy laitteiston suunnittelu, rakentaminen, käyttö ja kunnossapito.

Asemakaava-alueilla kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista kunnan määräämään rajakohtaan asti.

Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoitukseensa ja niiden on ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita.

Kunnan toimivaltaisella viranomaisella on oikeus tarkastaa kiinteistön laitteisto.



6 § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta asemakaava-alueella

Kiinteistön hulevedet on johdettava kunnan hulevesijärjestelmään.

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

Kiinteistön omistajan tai haltijan on ilmoitettava kunnan toimivaltaiselle viranomaiselle tarpeesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään.

Jyväskylän kaupungin toimivaltainen viranomainen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi rajakohtan tai rajakohtat kiinteistön välittömään läheisyyteen (rajakohtailmoitus) ja antaa rajakohtailoituksessa kiinteistön omistajalle tai haltijalle tarpeelliset hulevesien johtamiseen liittyvät määräykset.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on ilmoitettava kunnan toimivaltaiselle viranomaiselle hulevesien määrään ja/tai laatuun vaikuttavista olennaisista muutoksista kiinteistöllä. Rajakohtien määrä ja sijainti arvioidaan tarvittaessa uudelleen olosuhteiden muuttuessa.

Lisätietoja

Rajakohtat sijaitsevat kiinteistön rajalla tai kiinteistön rajojen ulkopuolella, kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Rajakohtia voi olla yksi tai useampi. Rajakohtien määrä ja sijainti määrittyvät kulloisenkin kunnan hulevesijärjestelmän ratkaisujen mukaisesti.

Kiinteistön hulevesien johtaminen kunnan hulevesijärjestelmään on tarkasteltava myös rakennuksen peruskorjaamista koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Tapauskohtaisesti hulevesien hallinta voi tulla tarkasteltavaksi myös toimenpideluvan yhteydessä.

Kunnan toimivaltainen viranomainen antaa rajakohtalausunnossa tarpeelliset määräykset kiinteistön hulevesijärjestelmän kunnan hulevesijärjestelmään liittämistä. Määräyksiä voidaan antaa esimerkiksi vastaanotettavan huleveden määrästä tai viivyttämisestä kiinteistöllä. Rajakohtailoituksessa voidaan ottaa kantaa myös järjestelmän tekniseen toteuttamiseen, esimerkiksi ”avo-ojaan pumpattaessa hulevesi johdetaan avo-ojaan aina purkukaivon kautta”. Johdettaessa kiinteistön hulevesiä hulevesiviemäriverkostoon, rajakohtailoituksessa määrätään myös kiinteistön padotuskorkeudesta eli tasosta, jolle hulevesi voi putkiverkostossa nousta: Padotuskorkeus on



hulevesiviemäriverkoston hulevesiä johdettaessa liittymäkohdassa kadun tai maan pinta + 100 mm tonttviemäriin liitoskohdassa.

Ennen 1.1.2018 toteutettu kiinteistön huleveden johtaminen arvioidaan uudelleen vain, mikäli huleveden johtamisessa ilmenee kiinteistöllä ongelmia.

7 § Kielto johtaa hulevesiä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin

Kiinteistöltä ei saa johtaa hulevesiä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin.

8 § Hulevesien hallinnasta perittävät maksut

Kunnan hulevesijärjestelmän rakentamiskustannusten ja käyttö- ja ylläpitokustannusten kattamiseksi perittävistä maksuista määrätään erillisessä hulevesitaksassa.

9 § Valvonta

Näiden määräysten valvonnasta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun mukaisena monijäsenisenä toimielimenä se Jyväskylän kaupungin monijäseninen toimielin, jolle tehtävä on Jyväskylän kaupungin hallintosäännössä kulloinkin määrätty.

10 § Poikkeuksen myöntäminen

Poikkeuksia näistä hulevesimääräyksistä voi myöntää kulloinkin toimivaltainen Jyväskylän kaupungin hallintosäännössä määrätty toimielin tai viranhaltija.