



HSY:n vesihuollon toiminta-alueen sanallinen määrittely

17.10.2021

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Ilmalantori 1
00240 Helsinki
puhelin 09 156 11
faksi 09 1561 2011
www.hsy.fi

Sisällysluettelo

1	HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt	4
2	Toiminta-alueen rajausperiaatteet	4
2.1	Vesihuollon järjestämisvelvollisuus	4
2.2	Liittymiskelvottomat johdot	4
2.3	Kiinteistörajojen mukainen rajaustapa	5
2.4	Yleisten alueiden kiinteistöt	5
3	Toiminta-aluepäätöksen oikeusvaikutukset	5
3.1	Kokonaisuudessaan toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt	5
3.2	Osittain toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt	6
3.3	Toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt	6
4	Toiminta-alueeseen kuulumisen tarkastelu epäselvissä tilanteissa	6
4.1	Muuttuneet kiinteistörajat ja etäisyys verkostoista	6
4.2	Muut epäselvät tilanteet	7
	Liite 1: Toiminta-alueeseen kuulumisen tarkastelun ja liittämiskohdan osoittamisen prosessi epäselvissä tilanteissa	8
	Liite 2: Esimerkkejä toiminta-alueen tulkinnasta kiinteistörajojen muuttuessa	9

1 HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt

Vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt on määritelty tässä sanallisessa määrittelyssä sekä sähköisessä muodossa olevassa karttaesityksessä, joka on tarkasteltavissa HSY:n karttapalvelussa (kartta.hsy.fi/). Tulosteet karttaesityksestä ovat toiminta-aluepäätöksen liitteenä.

Tämä sanallinen määrittely sisältää periaatteet, joita käytetään HSY:n vesihuollon toiminta-alueen määrittelyssä ja laajuuden tulkinnassa. Sekä toiminta-aluepäätös että sen sanallinen määrittely koskevat vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja. Hulevesiviemäriverkostoa ja siihen liittymistä koskevat nykyisin omat, vesihuoltolain 3a luvun, säännökset.

Toiminta-alue on muodostettu kartta-aineistossa määritellyn ajankohdan voimassa olleiden kiinteistörajojen mukaan ja se koskee tuolloin kiinteistörekisterissä olleita kiinteistöjä. Mikäli kiinteistörajat ovat muuttuneet kyseisen ajankohdan jälkeen (esimerkiksi tonttien lohkomisen seurauksena), kuuluvat lähtökohtaisesti kaikki sellaiset rajoiltaan muuttuneet kiinteistöt toiminta-alueeseen, jotka sijoittuvat edelleen toiminta-alueen sisäpuolelle. Rajoiltaan muuttuneiden kiinteistöjen liittämiskohdan osoittamiseen sovelletaan jäljempänä kohdassa 4 määriteltyjä periaatteita.

Kiinteistön kuulumisen toiminta-alueeseen määräytyy karttaesityksen ja tämän sanallisen määrittelyn perusteella. Karttaesitys ja sanallinen määrittely täydentävät toisiaan. Karttaesitys määrittelee ensisijaisesti kiinteistön kuulumisen toiminta-alueeseen. On kuitenkin otettava huomioon, ettei karttaa päivitetä reaaliaikaisesti ja se voi suuren aineistomäärän takia sisältää teknisiä virheitä. Tällaisessa tapauksessa virheet korjataan vastaamaan sanallisen määrittelyn periaatteita. Epäselvät tilanteet ratkaistaan kohdan 4 mukaan.

Vesihuollon toiminta-alueen tarkastelujakso ja päivitysväli on määritelty HSY:n ja jäsenkuntien välisessä kuntatekniikan puitesopimuksessa (KT-sopimus). Toiminta-alue vahvistetaan kolmeksi vuodeksi eteenpäin. Kuluvan vuoden osalta hyväksytään kartta-aineistossa esitetty rajausta sellaisenaan. Seuraaville kahdelle vuodelle esitettyihin toiminta-alueisiin sisältyy maininta kiinteistörajojen tarkentamisesta kiinteistöaineiston vahvistamisen jälkeen, mikä mahdollistaa vähäiset tekniset muutokset kiinteistöaineiston tarkentuessa. Näistä tulevien vuosien alueista käytetään nimitystä ”tavoitteellinen toiminta-alue”. Pitkän aikavälin toiminta-alueen tavoitteellinen laajeneminen esitetään kehittämissuunnitelman liitekartalla, joka päivitetään neljän vuoden välein.

2 Toiminta-alueen rajauseriaatteen

2.1 Vesihuollon järjestämisvelvollisuus

Toiminta-alue on muodostettu vesihuollon järjestämisvelvollisuuden sekä HSY:n vesihuoltoverkoston sijainnin perusteella. Toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt, joilla on tarve vesihuoltolaitoksen huolehtimalla vesihuollolle sekä mahdollisuus liittyä verkostoon. Vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvista kiinteistöistä pääosa sijaitsee alle 20 metrin päässä liittymiskelpoisesta vesijohdosta ja jätevesiviemäristä. Vesihuollon järjestämisvelvollisuus ja vesihuollon tarve on otettu rajauksessa huomioon esimerkiksi käyttämällä hyväksi SYKE:n YKR-taajamatietoja.

2.2 Liittymiskelvottomat johdot

HSY:n vesijohto- ja viemäriverkostoista otettiin toiminta-alueen muodostettaessa huomioon vain liittymiskelpoiset johdot eli johdot, joihin voidaan osoittaa kiinteistön liittämiskohta. Esimerkiksi kriittiset

vesijohdot ja HSY:n pumppaamoiden paineviemärit ovat liittymiskelvottomia johtoja, sillä niihin ei voida osoittaa liittämiskohtia vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin toimintavarmuutta vaarantamatta.

Liittymiskelvottomia johtoja ovat esimerkiksi:

- Päävesijohdot ja pääviemärit eli vedenjakelu- ja viemäriverkoston putket, jotka muodostavat verkostojen toiminnallisen ”selkärangan”
- Tunnelit ja niissä olevat johdot
- HSY:n pumppaamoiden paineviemärit
- Vesihuoltolinjojen ja tontin välillä on liittymisen estävä kohde tai rakenne, esim. tie, rautatie, vesialue tms.
- Yksityiset johdot
- Suojaputkissa olevat johdot
- Kesävesijohdot
- Vesistöalueiden johdot
- Muiden vesilaitosten (esim. vesiosuuskunnat) johdot

2.3 Kiinteistörajojen mukainen rajaustapa

Suurin osa kiinteistöistä kuuluu toiminta-alueeseen kokonaisuudessaan riippumatta siitä, missä verkostoihin liitettävät rakennukset kiinteistöllä sijaitsevat. Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen velvoitteena on tuoda vesihuoltopalvelut kiinteistön välittömään läheisyyteen. Rakennusten sijaintia kiinteistön alueella ei oteta huomioon.

Suurten kiinteistöjen osalta kiinteistörajojen mukaan rajaamiseen on tehty poikkeuksia. Tarkoituksena on estää erityisesti kiinteistönhaltijan kannalta kohtuuttomat tilanteet. Verkostoista hyvin kaukana sijaitsevien kiinteistön osien jättäminen pois toiminta-alueesta on tarpeen selvyyskin vuoksi. Lisäksi suurten kiinteistöjen sisällyttämisestä toiminta-alueeseen asemakaava-alueen ulkopuolella voi aiheutua vesihuoltolaitokselle kohtuuttomia tilanteita.

2.4 Yleisten alueiden kiinteistöt

Vesihuollon toiminta-alueeseen on sisällytetty myös yleisten alueiden kiinteistöjä, vaikka niitä ei olisikaan tarpeen liittää vesihuoltolaitoksen verkostoihin. Katualueet on pääasiallisesti sisällytetty toiminta-alueeseen. Sen sijaan valtion väyläkiinteistöt on jätetty toiminta-alueen ulkopuolelle, vaikka niiden läheisyydessä kulkisikin liittymiskelpoisia vesijohtoja tai jätevesiviemäreitä. Puistoista ja viheralueista osa kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen. Puistojen ja viheralueiden liittämismääräys tulkitaan kiinteistökohtaisesti kuten muidenkin kiinteistöjen.

3 Toiminta-aluepäätöksen oikeusvaikutukset

Kiinteistö kuuluu toiminta-alueeseen joko kokonaan tai osittain. Muut kiinteistöt ovat toiminta-alueen ulkopuolella. Kiinteistön rajaustapa voidaan tarkistaa toiminta-alueen karttaesityksestä.

3.1 Kokonaisuudessaan toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt

Mikäli kiinteistö on kokonaisuudessaan sisällytetty toiminta-alueen karttaesitykseen, koskee liittämismääräys koko kiinteistöä. Vesihuoltolaitoksen on huolehdittava vesihuoltopalvelut kiinteistölle ja osoitettava liittämiskohta kiinteistön välittömään läheisyyteen. Kiinteistö vastaa kiinteistön sisällä tarpeellisten vesihuoltolinjojen rakentamisesta.

3.2 Osittain toiminta-alueeseen kuuluvat kiinteistöt

Tulkinta on erilainen, jos vain osa kiinteistöstä sijaitsee toiminta-alueella. Tällöin liittämismääräys koskee vain sitä osaa kiinteistöstä, joka sijaitsee toiminta-alueella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli vesihuoltoa tarvitseva rakennus sijaitsee sillä kiinteistön osalla, joka kuuluu toiminta-alueeseen, on sen liitettävä vesihuoltoverkkoon.

3.3 Toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt

Vesihuoltolaitoksella ei ole vesihuollosta huolehtimisvelvollisuutta toiminta-alueensa ulkopuolella. Kiinteistöllä puolestaan ei ole liittymisvelvollisuutta verkostoihin. Liittyminen toiminta-alueen ulkopuolelta on HSY:n yleisten toimitusehtojen mukaan mahdollista. Toiminta-alueen ulkopuolelta liittyvien kiinteistöjen liittämiskohta voidaan osoittaa mihin tahansa soveltuvaan paikkaan.

4 Toiminta-alueeseen kuulumisen tarkastelu epäselvissä tilanteissa

Mikäli kiinteistön kuulumisessa toiminta-alueeseen on **epäselvyyksiä**, ratkaistaan kiinteistön kuulumisen toiminta-alueeseen jäljempänä kuvatuin periaattein. Alla kuvattuja menettelyjä ja arviointia käytetään vain silloin, kun liittäjällä, HSY:llä tai valvontaviranomaisella on toisistaan poikkeavat käsitykset kiinteistön kuulumisesta toiminta-alueeseen. Liitteessä 1 on kuvattu toiminta-alueeseen kuulumisen tarkastelun sekä liittämiskohdan osoittamisen prosessi.

4.1 Muuttuneet kiinteistörajat ja etäisyys verkostoista

Toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön (myös kiinteistörajoiltaan muuttuneen) sijaitessa hyvin kaukana verkostoista (esimerkiksi 40–50 metrin päässä) tarkistetaan, onko kiinteistö rajautunut toiminta-alueeseen virheellisten tietojen perusteella. Mikäli on selvästi havaittavissa, että kiinteistö on rajautunut toiminta-alueeseen virheellisten tietojen perusteella, se tulkitaan toiminta-alueen ulkopuoliseksi kiinteistöksi. Virheellinen tieto voi olla esimerkiksi sellaisen johdon, johon ei voida osoittaa liittämiskohtaa, luokittelu liittymiskelpoiseksi johdoksi. Osa kiinteistöistä, kuten ns. takatontit, voivat sijaita toiminta-alueella, vaikka niiden etäisyys vesihuoltoverkostoista olisi merkittävästi enemmän kuin 20 metriä.

Toiminta-alue on määritelty kartta-aineistossa mainitun ajankohdan kiinteistörajojen mukaisesti. Mikäli toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen kiinteistörajat ovat tämän määritellyn ajankohdan jälkeen muuttuneet, kuuluvat toiminta-alueeseen ne muuttuneet kiinteistöt, jotka sijoittuvat edelleen kokonaisuudessaan toiminta-alueelle. Liitteessä 2 on kuvattu esimerkkejä toiminta-alueen laajuuden tulkinnasta kiinteistörajojen muuttuessa.

Kiinteistörajat voivat muuttua esimerkiksi tonttien lohkomisen seurauksena. Lohkottaessa emäkiinteistöä lohkotaan yksi tai useampi uusi kiinteistö. Mikäli emäkiinteistö on sijainnut toiminta-alueella, myös uudet emäkiinteistön jakamisen seurauksena syntyvät kiinteistöt ovat toiminta-alueella. Mikäli kiinteistörajat muuttuvat siten, että jokin kiinteistö jää osin tai kokonaan toiminta-alueen karttaesityksen ulkopuolelle, ei kyseinen kiinteistö kuulu toiminta-alueeseen. Kiinteistön kuulumisen tarkastellaan seuraavan päivityskierroksen yhteydessä. Edellä kuvattua periaatetta sovelletaan kaikkiin muutoksiin, jotka vaikuttavat kiinteistörajoihin.

Yllä kuvatun tarkastelun perusteella toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen liittämiskohdan osoittamisen periaatteet määräytyvät sen perusteella, milloin lohkomista tai muuta vaikutuksiltaan vastaavaa toimenpidettä

edeltävä tonttijako on hyväksytty. HSY:n yleisenä periaatteena on osoittaa liittämiskohta korkeintaan 20 metrin päähän toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön rajasta.

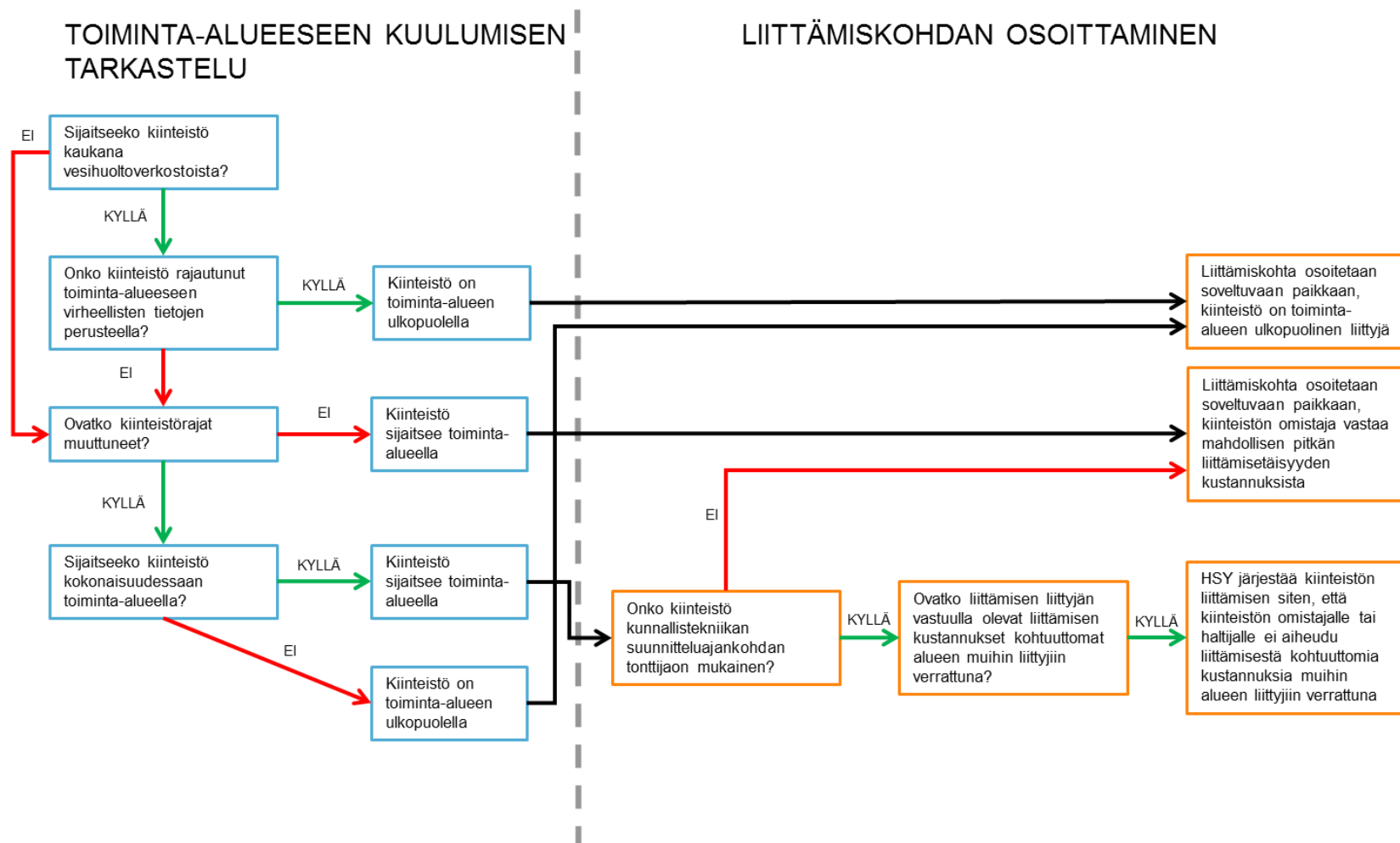
Tällaisten kiinteistöjen liittämiskohta osoitetaan seuraavin periaattein:

- Mikäli kiinteistö on muodostettu **ennen** tarkastelualueen kunnallistekniikan suunnitteluajankohtaa vahvistetun tonttijaon mukaan, HSY järjestää liittämiskohdan kiinteistön välittömään läheisyyteen (yleensä korkeintaan 20 metrin päähän), siten ettei liittämiskohdan sijainnista aiheudu kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia muihin alueen kiinteistöihin verrattuna.
- Mikäli kiinteistö on muodostettu tarkastelualueen kunnallistekniikan suunnitteluajankohdan **jälkeen** vahvistetun tonttijaon mukaan, voidaan liittämiskohta osoittaa soveltuvaan kohtaan ja kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön liittämisen ylimääräisistä kustannuksista. Tässä tilanteessa liittämiskohta voidaan siis osoittaa kauemmas kuin noin 20 metrin päähän kiinteistön rajasta, sillä alueen kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ei ole voitu ottaa huomioon myöhempiä muutoksia.

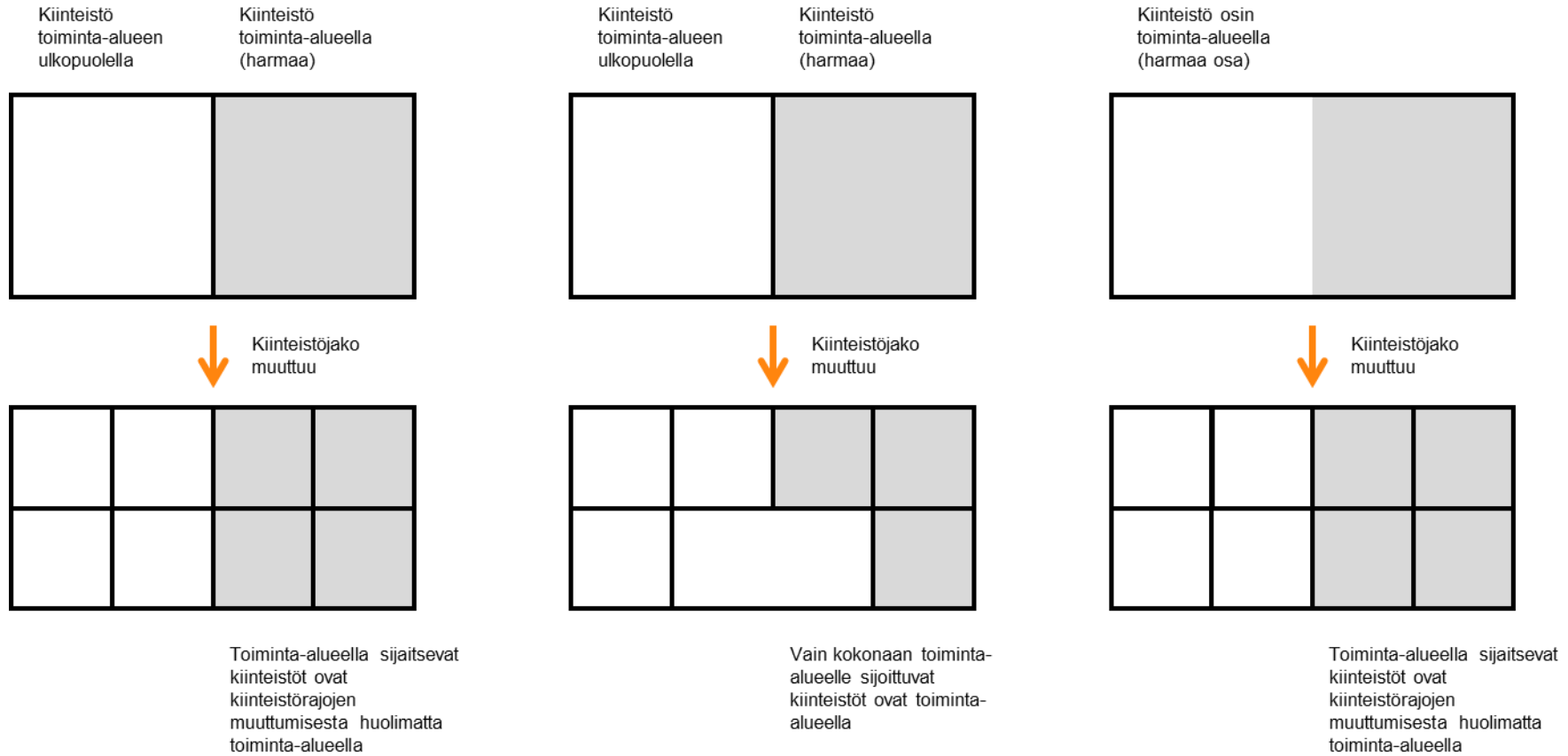
4.2 Muut epäselvät tilanteet

Toiminta-alueen karttaesitys koostuu HSY:n jäsenkuntien tuottamasta suuresta aineistomäärästä ja karttaesitys hyväksytään kaupunkien toimesta kerran vuodessa. Toiminta-alueen karttaesitys ei aina vastaa ajantasaisinta tilannetta ja se voi lähtöaineiston takia sisältää epäselvyyksiä ja virheitä. Mikäli edellä kuvattujen arviointien jälkeen kiinteistön kuuluminen toiminta-alueeseen on epäselvää, kuullaan asiassa kiinteistön omistajaa ja ratkaistaan asia kiinteistön eduksi.

Liite 1: Toiminta-alueeseen kuulumisen tarkastelun ja liittämiskohtan osoittamisen prosessi epäselvissä tilanteissa



Liite 2: Esimerkkejä toiminta-alueen tulkinnasta kiinteistörajojen muuttuessa





Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY, Ilmalantori 1, 00240 Helsinki
Puh. 09 156 11, Fax 09 1561 2011, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HRM, Ilmalatorget 1, 00240 Helsingfors
Tfn 09 156 11, Fax 09 1561 2011, www.hsy.fi

Helsinki Region Environmental Services Authority
P.O. Box 100, FI-00066 HSY, Ilmalantori 1, 00240 Helsinki
Tel. +358 9 15611, Fax +358 9 1561 2011, www.hsy.fi