

Virallinen kuuleminen salaojan poistattamiseksi naapurikiinteistön puolelta

Rakennusvalvontajaosto 27.8.2026
483/03.06.02.00/2026

Valmistelija

Eskelinen Sakari, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Taustaa

Korkein hallinto-oikeus on 8.5.2026 antamallaan päätöksellään, valitusluvan myönnettyään, kumonnut Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 26.11.2025 siltä osin kuin asiassa on kyse rakennuksen kuivatusjärjestelmään kuuluvista rakenteista. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan asia palautetaan Tuusulan rakennusvalvontajaoston uudelleen käsittelyyn.

Kysymys oli siitä, tuliko rakennusvalvontajaoston ryhtyä asiassa toimenpiteisiin naapuritontin rakennelmien ja rakenteiden muun muassa salaojien sekä istutusten poistattamiseksi kiinteistöjen raja-alueen tuntumasta asian vireille saattaneen kiinteistön puolelta heidän vaatimustensa mukaisesti.

Korkein hallinto-oikeus on tarkalleen ottaen päättänyt, että

- asia on palautettava jaostolle uudelleen käsiteltäväksi siltä osin kuin asiassa on kysymys rakennuksen kuivatusjärjestelmään kuuluvista rakenteista. Korkein hallinto-oikeus toteaa selvyiden vuoksi, että asian uudessa käsittelyssä on otettava huomioon ajantasainen selvitys kiinteistön 858-411-4-252 omistajien mahdollisesta oikeudesta sijoittaa mainittuja rakenteita kiinteistön 858-411-4-251 alueelle.
- muiden rakenteiden kuin rakennuksen kuivatusjärjestelmän osien osalta korkein hallinto-oikeus toteaa, että jaosto on voinut nyt kysymyksessä olevissa olosuhteissa arvioida, ettei kasvien istuttaminen taikka asfaltin tai soran levittäminen vähäiselle osalle naapurikiinteistöä ole sellainen toimenpide, johon puuttuminen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin. Jaosto on voinut myös katsoa, ettei sillä ole perusteita velvoittaa poistamaan istutus- tai muita piha-alueita rajaavia erittäin vähäisiä ja selvästi luvanvaraisuuskynnyksen alle jääviä piharakenteita, joihin kuuluu myös vähäiseksi katsottava maantasainen vesikouru. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei mainituilta osin ole perusteita.

Ratkaisun pääasialliset perustelut ovat tiivistetysti seuraavat:

- Asiassa on selvää ja riidatonta kiinteistöjen 858-411-4-251 ja 858-411-4-252 välisen rajan sijainti sekä nyt kysymyksessä olevien rakenteiden sijoittuminen kokonaan tai osittain muutoksenhakijoiden omistaman kiinteistön 858-411-4-251 puolelle.
- Salaojitussuunnitelman ja sadevesiputkien uusiminen on toteutettu osana rakennuksen peruskorjausta. Kyseiset rakennusosat kuuluvat rakennuksen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin ja ovat osa rakennuksen kosteusteknisistä toimivuutta ja näin ollen olennainen osa kyseessä ollutta rakennushanketta.
- Rakennuslupa on myönnetty haetuille toimenpiteille, joihin myös tämä salaojituksen peruskorjaus on kuulunut. Salaojitus- ja hulevesijärjestelmän uusiminen on ollut sellainen nyt kysymyksessä olevaan rakennushankkeeseen välittömästi liittyvä ja sen

kokonaisuudesta erottamaton toimenpide, jota hankkeelle haettu ja myönnetty rakennuslupa koskee.

- Rakennusluvan hakijan tulee hallita rakennuspaikkaa. Hakemuksessa sekä lupapäätöksessä rakennuspaikaksi on mainittu ainoastaan kiinteistö 858-411-4-252. Rakennuslupa-asiakirjoihin ei ole sisällytetty selvitystä siitä, että hakijalla olisi oikeus hakemuksessa tarkoitettujen rakenteiden sijoittamiseen kiinteistölle 858-411-4-251.
- Korkein hallinto-oikeus katsoo, että kun peruskorjaushankkeen yhteydessä rakennettuja salaojitus- ja hulevesijärjestelmän osia on edellä todetusta huolimatta rakennettu kiinteistön 858-411-4-251 alueelle, on rakennustyö toteutettu myönnetyn rakennusluvan vastaisesti. Myönnettyyn rakennuslupaan nähden toiselle kiinteistölle sijoituvia rakenteita ei naapurin asemaan kohdistuvien vaikutusten vuoksi voida katsoa sillä tavoin vähäisiksi tai yleisen edun ulkopuolelle jääviksi, että rakennusvalvontaviranomainen voisi arvioida rakenteiden poistamisvaatimuksen käsittelyn jäävän lakisääteisten tehtäviensä ja toimivaltansa ulkopuolelle.
- Rakennusvalvontajaosto ei siten ole voinut päätöksestään ilmenevin perustein päättää jättää ryhtymättä toimenpiteisiin muutoksenhakijoiden vaadittua naapurikiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kuivatusjärjestelmän osien poistamista omalta kiinteistöltään

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös on kokonaisuudessaan luettavissa esityslistan liitteenä.

Asian ratkaisu

Tuusulan rakennusvalvonta on selvittänyt tarpeellisia toimenpiteitä ja asian ratkaisumalleja ennen asian tuomista rakennusvalvontajaoston uuteen käsittelyyn. Molemmille osapuolille on annettu rakennusvalvonnan toimesta mahdollisuus tulla kuulluksi asian uudelleen käsittelyn käynnistämiseksi.

Salaojien poistamisen / sijoittamisen osalta kyseeseen voi niiden rakentajan osalta tulla seuraavat jatkotoimenpiteet:

1. Salaojien poistaminen naapurikiinteistön 858-411-4-25 puolelta
2. Rakentamislain 131 §:n mukainen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen hakeminen salaojien sijoittamiseksi nykyiselle paikalle
3. Rasitteen perustaminen kiinteistöjen 858-411-4-252 ja 858-411-4-252 yhteisen sopimuksen pohjalta salaojien sijoittamiseksi nykyiselle paikalle

Rakennusvalvontajaoston näkemys on, että asiassa tulee ensimmäisenä kuulla kiinteistön 858-411-4-252 omistajia. Tässä tarkoituksessa lähetään kuulemiskirje salaojien rakentajakiinteistölle (kiinteistö 858-411-4-252), jossa esitetään mahdollisia toimenpiteitä asian ratkaisemiseksi sekä esitetään määräaika kullekin mahdolliselle toimenpiteelle.

Kirje lähetetään rakennusvalvontajaoston nimissä.

Määräajat toimenpiteille ovat seuraavat:

1. 10 kuukautta kirjeen vastaanottamisesta salaojien poistamiseksi
2. 4 kuukautta yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen hakemiseksi ja saamiseksi
3. 4 kuukautta rasitteen perustamista salaojien sijoittamiseksi koskevan päätöksen hakemiseksi ja saamiseksi

Perustelut määräaikojen pituuksille:

Määräaikaa 10 kk salaojien poistamiseksi voidaan perustella sillä, että asian ollessa rakennusvalvontajaoston päätettävänä elokuun lopussa, syksyn, talven ja kevään märät säät ja veden tulviminen voivat, salaojien ollessa poissa käytöstä poistamisen ja mahdollisen uudelleen sijoittamisen ajan, olla riski rakennuksen kosteustekniselle toimivuudelle.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen hakeminen ja saaminen voi edellyttää puolestaan kustannusselvitysten ja -vertailujen laadintaa ja esittelyä sekä rakennusvalvontajaoston sijoittamispäätöstä.

Rasitepäätöksen hakeminen ja saaminen voi myös edellyttää selvityksiä. Tässäkään vaihtoehdossa viranomaistoiminnan sekä päätöksen aikataulut eivät ole hakijan itsensä päätettävissä. Siksi molemmissa vaihtoehdoissa tulee olla riittävän pitkäksi arvioitu määräaika.

Kysymys on tässä vaiheessa vielä asian valmistelusta, joten rakennusvalvontajaoston päätös kirjeen lähettämiseksi ei ole valituskelpoinen. Päätökseen liitetään näin ollen valituskielto.

Esittelijä

lupatarkastaja Savolainen Anne

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 1240/2026 8.5.2026
- kuulla kiinteistön 858-411-4-252 omistajaa oheisella kirjeellä
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa

Päätös