Hakemus paineviemärin ja vesijohdon sijoittamiseksi kiinteistölle 529-470-4-15. Sijoitusta haetaan RL 131 § ja 132 §:n perusteella.

Hakija: Naantalin kaupungin vesihuoltolaitos

Kaavat ja rakennettu ympäristö

Sijoituspaikalla on voimassa yleiskaava. Kaavamerkintä MU ja A2. MU-merkinnällä tarkoitetaan Maa- ja metsätalousvaltainen aluetta, jolla on ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maaseutuelinkeinoihin liittyviä laitteita. Laitteita saa rakentaa vain, mikäli ne sijoitetaan niin että ne eivät vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan. Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A, AM, AC, RA, RM ja M-alueille. MU merkinnän lisäksi sijoitusalueella on A2-merkintä. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 10% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 krsm2. Alueen vedenhankinta, jätevesienkäsittely ja jätehuolto on kunnallisen verkoston ulkopuolella järjestettävä kiinteistökohtaisin ratkaisuin voimassa olevia määräyksiä noudattaen.

Rakentamislaki 131 §:

131 §. Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.

Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Naantalin vesihuoltolaitos on rakentamassa siirtoviemäriä ja vesijohtoa Merimaskun Lukkaraisten alueelta Velkuan Teersaloon. Hankkeen suunnittelu on aloitettu vuonna 2024. Vuoden 2025 linja on tarkentunut maastossa ja maanomistajien luvat vesihuoltolinjan rakentamiseen on haettu. Vesihuoltoverkosto on jo rakennettu Lukkaraisten alueelle, lähelle rantaa vuosina 2020 - 2022. Nyt rakennettavan linjan pituus kiinteistöllä on noin 6 metriä.

Vaihtoehtoinen reitti (liite) on noin 210 metriä pitkä ja sijaitsee metsäalueella, jolla on runsasta puustoa. Lisäksi vaihtoehtoisen reitin rantautumiskohta on maasto-olosuhteiltaan jyrkkä ja soveltuu huonosti linjan jatkamiselle vesistöön.

Kuuleminen

Kiinteistön omistajalle on lähetetty maanomistajakirje 17.9.2025. Kiinteistön omistaja ei ole palauttanut maanomistajan kirjeen mukana olevaa suostumusta, joten hänelle on soitettu 4.11.2025. Hänet on puhelimen välityksellä tavoitettu, jolloin hän on ilmoittanut, että ei ole saanut kirjettä. Kiinteistön omistaja asuu Italiassa ja väittää asuvansa asuinalueella, johon posti ei pääse. Kiinteistön omistaja on luvannut käydä paikallisessa postitoimistossa kirjettä kysymässä. Kiinteistön omistajan kanssa on tällöin sovittu, että palataan asiaan 6.11.2025 lupa-asioiden eteenpäin viemiseksi. Sähköpostiosoitetta kiinteistön omistajalta ei ole saatu. 6.11.2025 kiinteistön omistajaa yritetty tavoittaa puhelimitse useampaan otteeseen, mutta ei olla saavutettu. Kiinteistön omistajaa ei saavutettu aikaisemmassakaan hankkeessa ja tällöin linjan rakentaminen toteutettiin pakkosijoitusluvalla.

Naantalin vesihuoltolaitos on maksanut kiinteistön omistajalle kertakorvauksena 5027€ vuosina 2020-2022 rakennettujen vesihuoltolinjan rakenteiden korvaukset. Kertakorvaus on maksettu 12.2.2025. Kertakorvauksessa otettiin huomioon myös vuosina 2027-2028 rakennettavan linjan rakentamisesta oikeutetut korvaukset. Nyt rakennettavan linjan pituus kiinteistön alueella on 6 metriä. Korvaus on laskettu pysyvästä käyttöoikeudesta vesihuoltolinjan pitämiseksi. Käyttöoikeuskorvaus on maksettu 6 metrin matkalta, 3 metrin leveydeltä eli 18 neliöltä (m2) yksikköhinnan ollessa 1,5 €/m2. Koko korvaussumma nyt rakennettavalle on ollut 27 euroa. Tähän kiinteistönomistaja on 11.2.2025 suostunut.

Oheismateriaali:

Tiedotuskirje, sijainnin vaihtoehtokartta, sopimusehdot, sijoituslupasopimus, maksuosoitus, suunnitelmakartta.

Naantalissa 9. päivänä huhtikuuta 2026

Rami Pirkola

vesihuoltopäällikkö

Naantalin vesihuoltolaitos

Sopimusehdot

1§
Vesihuoltolaitoksella on kiinteistönomistajan toivomukset mahdollisuuksien mukaan huomioon ottaen oikeus

a) rakentaa ja pitää edellä mainitulla kiinteistöllä ohelsessa korvauslaskelmassa ja / tai liitekartalla esitetyt vesihuoltojohdot, mahdolliset merkintälaitteet ja muut vesihuoltolinjan laitteet (jäljempänä myös vesihuoltolinja).

b) tehdä edellä mainittuja vesihuoltojohtoja, asemia ja rakenteita sijoittaessa suunniteltuihin reitteihin tai paikkoihin nähden pieniä tarkastusmittausten mahdollisesti vaatimia muutoksia.

c) poistaa tarvittaessa vesihuoltolinjan rakentamisen yhteydessä rakennustyön edellyttämältä alueelta puut, pensaat ja oksat. Pihapiirin istutettuja puita tai pensaita on mahdollisuuksien mukaan suojeltava.

d) suorittaa myöhemmin vesihuoltolinjan huollon kannalta välttämättömiä kunnossapitotöitä, pitää vesihuoltolinjan maanpäällisten rakenteiden (mm. venttiilit, kaivonkannet ja pumppaamot) lähiympäristö käyttövarmuuden ja viestintäyhteyksien toiminnan kannalta vapaana puista ja kasvillisuudesta.

Vesihuoltolinjan sijoitusalueeksi vesihuoltolaitos varaa 6 m leveän alueen ja rakennustöiden työalueeksi noin 15 m leveän alueen.

Naantalin vesihuoltolaitos voi halutessaan hakea rasiteoikeuden sijoittamilleen rakenteille.

2§
Kaikki puut, oksat ja pensaat, jotka kaadetaan sijoitus- ja työalueelta rakennustöiden aikana, jäävät kiinteistönomistajan omaisuudeksi ja kiinteistönomistajan paikalta poistettavaksi, jollei erikseen muuta sovita.

3§
Kiinteistönomistajalla on oikeus hyödyntää sijoitusaluetta. Hyödyntäessään sijoitusaluetta kiinteistönomistaja ei saa vaarantaa tai vaurioittaa vesihuoltojohtoja tai laitteistoja.

Rakentamistoimintaa sekä avovarastojen ja laitteiden pitämistä sijoitusalueella ja sen läheisyydessä rajoittavat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset. Sijoitusalueelle ei saa rakentaa rakennelmia tai rakennuksia. Tarkempia ohjeita menettelystä em. tapauksissa antavat viranomaiset ja vesihuoltolaitos.

Puiden, pensaiden ja muiden istutusten tekemisestä sijoitusalueella tulee sopia Naantalin vesihuoltolaitoksen kanssa.

Vesihuoltolinjan rakenteiden suojelemiseksi kiinteistönomistajan tulee ilmoittaa vesihuoltolaitokselle hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään yhtä (1) viikkoa aikaisemmin sellaisista kiinteistöllä suoritettavista metsänhakkuu-, räjäytys-, ojitus-, ruoppaus- ja muihin niihin verrattavista töistä, joitten takia vesihuoltojohdot saattavat olla vaarassa vahingoittua. Vesihuoltolaitos on velvollinen kiinteistönomistajan pyynnöstä korvauksetta näyttämään vesihuoltolinjan tarkan sijainnin maastossa ja vesistössä sekä antamaan vesihuoltojohtojen suojelemista koskevia ohjeita.

Suorittaessa vesihuoltolinjan rakenteiden lähelsyydessä edellä mainittuja töitä kiinteistönomistajan on meneteltävä siten, ettei vesihuoltojohdoille aiheuteta vahinkoa. Jos kiinteistönomistaja laiminlyö velvollisuutensa noudattaa tässä kohdassa lueteltuja ehtoja, kiinteistönomistaja on velvollinen korvaamaan vesihuoltolaitokselle laiminlyönnin vuoksi vesihuoltolinjalle aiheutuneet välittömät vahingot.

4§
Vesihuoltolaitos suorittaa kiinteistönomistajalle liitteenä olevassa korvauslaskelmassa tarkemmin eritellyt sijoittamista koskevat korvaukset kertakorvauksena. Sijoittamista koskeva korvaus kattaa korvauksen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Korvaukset maksetaan 6 kk kuluessa putken asentamisesta kiinteistölle.

Mikäli korvausta ei suoriteta kohtuullisessa ajassa hankkeen valmistumisen jälkeen maksaa vesihuoltolaitos ylimenevältä ajalta korkolain mukaisen viivästyskoron.

Sijoittamiskorvauksen lisäksi vesihuoltolaitos on velvollinen ennallistamaan vesihuoltolinjan rakentamisen tai kunnossapito tai käyttötolmenpiteiden yhteydessä aiheutuneet vauriot ja osana ennallistamista huolehtimaan rakennustöiden aikana maan pinnalle nousseiden suurikokoisten kivien poisviemisestä.

Jos kiinteistönomistaja katsoo, että vesihuoltolaitoksen suorittamat korvaukset eivät ole kattaneet kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettuja haittoja ja vahinkoa, kiinteistönomistaja voi saattaa korvauskysymyksen ratkaistavaksi lunastuslain mukaiseen menettelyyn.

Vesihuoltolaitos sopii suoraan kolmansien tahojen kanssa heille aiheutuneiden vahinkojen korvaamisesta.

6§
Kiinteistönomistaja on velvollinen ilmoittamaan tämän sopimuksen sisällöstä kolmansille tahoille, joilla on kiinteistön käyttöön liittyvä käyttö- tai muu oikeus, johon tällä sopimuksella voi olla vaikutusta.

Tämä sopimus ja maksetut korvaukset sitovat kiinteistön myöhempää omistajaa tai kiinteistöön liittyvän oikeuden haltijaa. Luovuttaessaan kiinteistön omistus tai muun oikeutensa eteenpäin kiinteistönomistaja sitoutuu ilmoittamaan uudelle omistajalle tai muun oikeuden vastaanottajalle tähän sopimukseen perustuvista vesihuoltolaitoksen oikeuksista, ja kiinteistönomistajan velvollisuuksista sekä merkityttämään ne luovutuskirjaan, vuokrasopimukseen tai muuhun siirtoasiakirjaan.

Kiinteistönomistaja on pyydettäessä velvollinen ilmoittamaan vesihuoltolaitokselle maanvuokraoikeuden haltijan yhteystiedot ja niissä myöhemmin tapahtuvat muutokset

Jos vesihuoltolaitos siirtää tähän sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet eteenpäin, sen tulee ilmoittaa siirrosta kiinteistönomistajalle.

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun se on allekirjoitettu ja se on voimassa siihen saakka, kunnes kiinteistöjen alueella sijaitsevan vesihuoltojohtojen rakenteet poistetaan lopullisesta käytöstä. Jos kaikkia vesihuoltolinjan rakenteita ei poisteta käytöstä kerralla, Sopimus on voimassa siltä osin kuin vesihuoltolinjaa jää kiinteistön alueelle.

Jos vesihuoltolinjan rakenteet poistetaan, vesihuoltolaitos saattaa sijoitusalueen poistetun vesihuoltojohdon osalta entiseen käyttötapaan soveltuvaan kuntoon. Ilmoitus vesihuoltojohdon poistamisesta toimitetaan kiinteistönomistajalle mahdollisuuksien mukaan.

Tämä sopimus raukeaa, ellei rakentamista ole aloitettu **neljän (4)** vuoden kuluessa siitä, kun sopimus on solmittu. Mikäli rakennustöiden aloittaminen viivästyy jostakin erityisestä, vesihuoltolaitoksesta riippumattomasta syystä, vesihuoltolaitos voi pidentää sopimuksen voimassaoloaikaa enintään yhdellä (1) vuodella. Vesihuoltolaitoksen tulee tällöin ilmoittaa pidennyksestä hyvissä ajoin kiinteistönomistajalle, kuitenkin viimeistään kahta (2) viikkoa ennen sopimuskauden päättymistä).