ROVANIEMEN KAUPUNGIN HULEVESIMÄÄRÄYKSET

TEKN.LTK 25.8.2026 § XX

ROVANIEMI

ROVANIEMI

Sisällysluettelo

1. LUKU Hulevesien hallinnan yleiset velvoitteet 3

1.1 Mitä hulevesimääräykset ovat? 3

1.2 Hulevesien hallinnan tavoitteet 3

1.3 Hulevesien hallintaan liittyvät käsitteet 4

2. LUKU Kiinteistön hulevesien hallintaa koskevat määräykset 5

2.1 Kiinteistön hulevesien hallintaa tarkentavat määräykset 6

2.2 Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta 7

2.3 Hulevesien viivyttäminen 8

2.4 Hulevesien hallinnasta perittävät maksut 8

2.5 Hulevesimääräysten valvonta 8

2.6 Poikkeaminen hulevesimääräyksistä 9

ROVANIEMI

1. LUKU Hulevesien hallinnan yleiset velvoitteet

1.1 Mitä hulevesimääräykset ovat?

Hulevesimääräyksillä kunta määrittää, miten kiinteistön tulee käsitellä ja hallita hulevesiä sekä liittyä kunnan hulevesijärjestelmään. Määräykset koskevat esimerkiksi hulevesien määrää ja laatua, maahan imeyttämistä ja viivyttämistä. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesijärjestelmästä. Vastuuseen sisältyy laitteiston suunnittelu, rakentaminen, käyttö ja kunnossapito. Näiden määräysten lisäksi kiinteistökohtaista hulevesien hallintaa voidaan ohjata Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksellä, rakennuslupamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla.

Näillä hulevesimääräyksillä annetaan kuntaa koskevia lainsäädäntöä tarkentavia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Hulevesimääräykset ovat velvoittavia. Mikäli laissa, yleiskaavassa tai asemakaavassa on annettu hulevesiä koskevia määräyksiä, ovat ne ensisijaisia suhteessa kunnan hulevesimääräyksiin. Nämä hulevesimääräykset ovat voimassa Rovaniemen kaupungin asemakaava-alueilla.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella on noudatettava alueidenkäyttölaissa määriteltyjä hulevesien hallinnan yleisiä periaatteita ja tavoitteita. Asemakaava-alueiden ulkopuolella maan kuivattamisesta, kiinteistön käyttöä haittaavan veden poisjohtamisesta sekä ojittamisesta säädetään vesilaissa.

Rovaniemen kaupungin toimivaltaiset hulevesien hallinnan viranomaiset määrätään Rovaniemen kaupungin hallintosäännössä tai laissa.

1.2 Hulevesien hallinnan tavoitteet

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

Alueidenkäyttölaki (752/2023) ja vesihuoltolaki (119/2001) ovat keskeisiä noudatettavia säädöksiä hulevesien hallinnassa.

Alueidenkäyttölain mukaisesti hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on:

1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
2) imeyttää ja viivyttää 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. Hulevesien hallinnan tavoitteena on ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden syntypaikalla, jotta syntypaikan ulkopuolelle johdettavan huleveden määrä vähenee.

1.3 Hulevesien hallintaan liittyvät käsitteet

Asemakaava-alue tarkoittaa aluetta, jossa on voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava.

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

Hulevesi tarkoittaa rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muulta pinnalta kertyvää sade- tai sulamisvettä sekä perustusten kuivatusvesiä.

Hulevesien hallinta tarkoittaa hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemäröintiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä.

Rovaniemen kaupunki vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista.

Huleveden viemäröinti tarkoittaa huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemärissä ja käsittelyä.

Hulevesiviemärin padotuskorkeus tarkoittaa hyväksyttyä tasoa, johon saakka vedenpinta saa viemärissä enintään nousta liittyneen kiinteistön kohdalla. Padotuskorkeuden voi tarkastaa hulevesiliittymissopimuksesta.

Hulevesiviemäri on avo-oja tai putkisto, joka on tarkoitettu pelkästään hulevesien johtamiseen.

Hulevesiviemäriverkosto tarkoittaa hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamiseen tarkoitettua verkostoa kaivoineen ja mahdollisine pumppaamoineen. Verkosto voi koostua putkiviemäreistä ja mahdollisesti näihin välittömästi yhdistyvistä avoviemäreistä.

Hulevesien viivyttäminen, viivytys on hulevesien hallintamenetelmä, jossa hulevesiä varastoidaan rakenteessa, esimerkiksi hulevesialtaassa, hulevesikasetissa

tai painanteissa, tietyksi ajaksi ja vapautetaan vähitellen. Tarkoituksena on tasata rankkasateen aiheuttamaa huippuvirtaamaa jakamalla virtaama pidemmälle aikavälille.

Kiinteistön hulevesijärjestelmä tarkoittaa kiinteistöllä olevia rakenteita ja rakennusosia, joilla hulevesiä hallitaan.

Kiintoaine tarkoittaa vedessä olevaa hiukkasmaista kiinteää ainetta, joka aiheuttaa esimerkiksi veden samentumista. Kiintoaineeseen voi myös sitoutua haitallisia aineita muun muassa työmailta.

Kunnan hulevesijärjestelmä on hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuus lukuun ottamatta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja. Kunnan hulevesijärjestelmään eivät kuulu kiinteistöjen hulevesijärjestelmät.

Rajakohta tarkoittaa kohtaa, jossa kiinteistön hulevesiverkosto liittyy kunnan hulevesiverkostoon. Vesihuoltolaitoksen toimitusehdoissa liittämiskohdalla tarkoitetaan rajakohtaa.

2. LUKU Kiinteistön hulevesien hallintaa koskevat määräykset

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

Kiinteistökohtaiset hulevesiratkaisut on toteutettava kiinteistön rakentamisen yhteydessä. Olemassa olevat hulevesijärjestelmät on päivitettävä määräysten mukaisiksi aina, kun hulevesijärjestelmä rakennetaan uudelleen tai siihen tehdään korjaus- tai uusimistöitä, jotka vaativat rakentamisluvan.

Hulevedet on hallittava kiinteistön alueella niin, etteivät ne aiheuta haittaa, vaaraa tai vahinkoa omalle tai muille kiinteistöille tai ympäristölle. Hulevesi ja perustusten kuivatusvesi eivät saa sisältää haitallisia tai vahingollisia aineita, jotka voivat aiheuttaa haittaa tai ongelmia hulevesiviemäriverkostossa, muussa kunnan hulevesijärjestelmässä tai purkuvesistössä tai johtaa ympäristön pilaantumiseen.

Kiinteistön hulevesien hallinta rakennuspaikalla tulee järjestää siten, että hulevedet eivät valu haitallisesti naapurikiinteistön puolelle, katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Työmaalta ei esimerkiksi saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan hule- tai kuivatusvesiä, jotka sisältävät runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita.

ROVANIEMI

Piha-alueiden hulevedet on esikäsiteltävä hiekanerottimilla ja tarvittaessa öljynerottimilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Viranomainen määrittää kiinteistön käyttötarpeen mukaan, tarvitaanko öljynerotinta. Kiinteistöillä, joilla kulkee tai pysäköidään raskaita ajoneuvoja tai kemikaalikuljetuksia, on hulevesiviemäröinti lisäksi varustettava sulkuventtiilillä varustetulla näytteenottokaivolla. Pohjavesialueilla huleveden imeyttäminen on suunniteltava ja toteutettava tapauskohtaisesti ja se on hyväksyttävä kunnan toimivaltaisella viranomaisella ennen toteutusta.

Kunnan toimivaltaisella viranomaisella on oikeus tarkastaa kiinteistön hulevesijärjestelmä.

2.1 Kiinteistön hulevesien hallintaa tarkentavat määräykset

- Kiinteistöltä ei saa johtaa hulevesiä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin.
- Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä hulevesiviemäriverkostoon, ne tulee johtaa pois rakennuksen läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella.
- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee vahinkojen välttämiseksi suojata huleveden padotuskorkeuden alapuolella olevat viemäröidyt tilat.
- Kiinteistön hulevesijärjestelmä on varustettava lietepesällisellä kokoojakaivolla (perusvesikaivo). Kaivoon kerätään perustusten kuivatusvedet (salaojat) sekä hulevesiviemäreiden vedet, mukaan lukien mahdollinen paineviemäri, ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.
- Kiinteistön hulevesijärjestelmää ei ilman kunnan suostumusta saa sijoittaa ja rakentaa katu- tai muulle yleiselle alueelle.
- Jos hulevesien johtamista tontin ulkopuoliselle alueelle ei ole luvitettu kaupungin viranomaisen toimesta, kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa suoraan katualueille tai yleisille alueille. Mikäli alueelle myöhemmin rakennetaan hulevesiverkosto, kiinteistö on joka tapauksessa velvollinen johtamaan hulevedet hulevesiverkostoon. Kiinteistönomistaja on velvollinen huolehtimaan kiinteistön hulevesijärjestelmän toimivuudesta.
- Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava, että kiinteistön kohdalla katualueella tai yleisellä alueella kulkeva oja sekä hulevesiviemärikaivon kansisto pidetään puhtaana.
- Kiinteistön omistajan tai haltijan on varustettava ajoneuvoliittymä riittävän kokoisella rummulla sekä huolehdittava rummun puhdistuksesta ja kunnossapidosta kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.
- Kiinteistön hulevesijärjestelmän rakentamisen tai saneerauksen luvanvaraisuus on aina varmistettava rakennusvalvonnasta.
- Avo-ojia ei saa täyttää ennen kuin on selvitetty täyttämisen vaikutukset oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiseen sekä varmistettu, ettei haittoja synny.

ROVANIEMI

2.2 Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta

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, kun sillä on tarve johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään.

Kunta osoittaa kiinteistön ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi rajakohdan tai rajakohdat kiinteistön välittömään läheisyyteen sekä antaa huleveden liitosluvassa kiinteistön omistajalle tai haltijalle tarpeelliset hulevesien johtamiseen liittyvät määräykset. Hulevesiliittymää haetaan vesihuoltolaitokselta, kun kiinteistö sijaitsee hulevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Vesihuoltolaitos antaa huleveden liitostapalausunnossa tarpeelliset määräykset kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämisestä kunnan hulevesijärjestelmään. Liitostapalausunnossa voidaan ottaa kantaa myös järjestelmän tekniseen toteuttamiseen. Määräyksiä voidaan antaa kunnan hulevesijärjestelmään johdettavan huleveden määrästä tai hulevesien viivyttämisestä kiinteistöllä.

Vesihuoltolaitos rakentaa asemakaava-alueella hulevesijärjestelmän tontin rajan läheisyyteen uudisrakennusalueilla ja kadun saneeraushankkeiden yhteydessä, mistä eteenpäin rakentamisesta vastaa kiinteistö. Hulevesiliittymän rakentamisen yhteydessä on selvitettävä kiinteistön vesi- ja jätevesiviemärijohtojen rakentamis- ja saneeraustarve.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on ilmoitettava kunnan toimivaltaiselle viranomaiselle hulevesien määrään ja/tai laatuun vaikuttavista olennaisista muutoksista kiinteistöillä, kuten laaja-alaisten päällystettyjen alueiden rakentamisesta. Rajakohtien määrä ja sijainti arvioidaan tarvittaessa uudelleen näiden olosuhteiden muuttuessa.

Johdettaessa kiinteistön hulevesiä hulevesiviemäriverkostoon huleveden liitoslupalausunnossa ilmoitetaan kiinteistön padotuskorkeudesta eli tasosta, jolle hulevesi saa viemärissä enintään nousta. Padotuskorkeuden voi tarkastaa hulevesiliittymissopimuksesta. Jos liittymä ei toteudu riittävällä padotuskorkeudella, on kiinteistön suojattava padotuskorkeuden alapuoliset tilat.
Tapauskohtaisesti hulevesien hallinta voi tulla tarkasteltavaksi myös rakentamisluvan (tontin pihojen korkeusasemaa tai pinta- ja sulamisvesien johtamista muutetaan/korjataan) ja maisematyöluvan yhteydessä.

ROVANIEMI

2.3 Hulevesien viivyttäminen

Hulevedet on viivytettävä kunnan asemakaava-alueella. Ne hulevedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään tai hulevesiviemäriverkostoon. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

Hulevesijärjestelmien suunnittelijat käyttävät taulukon 1 pinnan laadun valuntakertoimia. Hulevesien viivytys tulee mitoittaa seuraavien mitoitusperiaatteiden mukaisesti:

Pinnan laatu	**Valunta-kerroin**
Katto	0,9
Betoni- ja asfalttipinta	0,8
Tiivissaumainen kiveys	0,8
Kiveys hiekkasaumoin	0,7
Hyväkuntoinen soratie	0,5
Kallioinen puuton puistoalue	0,5
Paljas, laakeahko kallio	0,4
Sorakenttä ja -käytävä	0,3
Puistomainen piha	0,2
Puisto, jossa on runsaasti kasvillisuutta	0,15
Kallioinen metsä	0,15
Niitty, pelto, puutarha	0,1
Tasainen, tiheäkasvuinen metsä	0,05

Taulukko 1. Pinnanlaadun valuntavertoimet suunnittelijoille.

Hulevesien rakenteellista viivytystä ei vaadita omakotitaloilta ja paritaloilta.

2.4 Hulevesien hallinnasta perittävät maksut

Hulevesien hallinnasta voidaan periä maksuja rakentamiskustannusten sekä käyttö- ja ylläpitokustannusten kattamiseksi kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

2.5 Hulevesimääräysten valvonta

Näiden määräysten valvonnasta vastaa Rovaniemen kaupungin toimivaltainen viranomainen.

2.6 Poikkeaminen hulevesimääräyksistä

Hulevesiviranomainen ei voi kuin yksittäistapauksissa perustelluista erityisistä syistä myöntää poikkeuksen näiden hulevesimääräysten noudattamisesta. Poikkeuksia näistä hulevesimääräyksistä voi hakea Rovaniemen kaupungin hallintosäännössä määritetyltä toimielimeltä tai viranhaltijalta.