

Raja-aita riita-asia: Jokitörmä 422-431-16-40 ja Mäkilä 422-431-16-43

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 19.02.2026 § 6
767/10.03.00.08/2025

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Jokitörmä-nimisen tilan 422-431-16-40 omistaja (*jälj. valittaja*) on tehnyt ilmoituksen suullisesti Lieksan kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle naapurin Mäkilä-nimisen tilan 422-431-16-43 rajalle rakennettavasta luvattomasta aidasta kesällä 2025. Aidan rakentamiselle ei valittajan mukaan ole annettu suostumusta ja valittaja vaatii, että aita on poistettava.

Rakennusvalvonnan taholta kohteessa käytiin toteamassa tilanne 23.7.2025. Mukana oli ympäristönsuojelusihteeri. Perillä Mäkilä-tilan pihassa tavattiin aidan rakentaja. Hänelle esitettiin valittajan vaatimukset, johon aidan rakentaja totesi, että valittaja on antanut rakentamiselle suostumuksen. Aidan rakentajaa pyydettiin myös keskeyttämään rakentaminen siihen saakka, kunnes asiassa saadaan lisäselvitystä. Tähän hän vastasi, että rakentamista ei jatketa ennen seuraavaa kesää.

Tutustuttiin pihapiiristä hieman syrjemmässä olevaan jo rakennettuun raja-aidan osaan, jossa tavattiin valittaja. Hänelle kerrottiin, että aidan rakentamiselle on saatu lupa, johon valittaja ei heti osannut vastata oliko näin. Raja-aidasta otettiin valokuvia ja kerrottiin valittajalle, ettei aidan rakentaminen jatku ennen kesää 2026.

Kohteessa tehtiin 15.12.2025 Lieksan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen, kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston katselmus. Katselmukseen kutsuttiin Jokitörmä-tilan omistaja sekä Mäkilä-tilan edustajaksi ilmoitettu asianajotoimisto. Asianajotoimistosta ilmoitettiin, että Mäkilä-tilan omistaja on edesmennyt ja perunkirjoituksen ollessa vielä toimittamatta ei kuolinpesällä ole mahdollista toimittaa edustajaa katselmukseen. Samalla asianajotoimistosta pyydettiin saada tieto katselmuksen johtopäätöksistä ja varaamaan tilaisuuden tarpeen tullen lausua. Paikalla oli Jokitörmätilan omistaja sekä hänen puolisonsa. Viranomaisen taholta katselmuksessa oli läsnä rakennustarkastuspäällikkö, ympäristönsuojelusihteeri, lupajaoston varapuheenjohtaja ja yksi lupajaoston jäsen.

Katselmuksessa todettiin, että aita on rajalla mutta ei heti rajaviivan päällä. Aidan pituus on n. 56 m pitkä pyykin 47 luota kulkien rajalinjaa pitkin. Aita on rajalla mutta ei suoraan rajalinjan päällä. Valittajan varaston nurkka, joka on rakennettu kiinni rajaan ei osu aitarakennelmaan. Etäisyys vesistöä on n. 180 metriä.

Valittajan mielipiteenä kirjattiin seuraavaa:

- Aidan rakentamiselle ei ole annettu kirjallista tai suullista suostumusta.
- Aita aiheuttaa maisemahaittaa.
- Kiiskiset vaativat aidan poistamista.
- Naapurikiinteistön omistajan edustajan ja kuolinpesän osakkaan Aila Mäen kanssa on suullisesti sovittu vuosia sitten, että kiinteistöjen rajalle rakennettua kääntymisaluetta saavat molemmat osapuolet käyttää. Raja-aidan rakentaminen estää Kiiskisiä käyttämästä aluetta.

- Kiiskiset painottivat myös alueen merkitystä maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena.

Mäkilä-tilan kuolinpesällä ei tällä hetkellä ole muodollisesti valtuutettua tahoa, joka voisi käyttää puhevaltaa mutta asianajajan välityksellä on toimitettu vastine valittajan mielipiteisiin ja vaatimukseen poistaa aita.

Vastineessa todetaan seuraavaa:

"Katselmuksessa todettu aita on sijoitettu oikein, eikä se poikkea tavanomaisesta missään suhteessa.

Kiiskisille on kesäkuussa 2024 Jani Kukkonen toimittanut tiedon, että viimeistään kesällä 2025 aita tullaan rakentamaan. Tähän ilmoitukseen Kiiskiset ovat myös vastanneet, mutta kirjeenvaihtoa minulla ei ole saatavilla. Eli naapureita on kuultu ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Aita ei aiheuta maisemahaittaa eikä sitä poisteta.

Naapureiden kesken ei ole voimassaolevaa sopimusta kiinteistön yhteiskäytöstä."

Aidan rakentamiseen liittyvä lainsäädäntö

Rakentamislaki 751/2023 12 §

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Rakentamislaki 751/2023 42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) asuinrakennus;

2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa

olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 82 § Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin pääätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26 8 §

Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saatuaan niitä poista.

Lieksan kaupungin rakennusjärjestys 28.5.2018

Lieksan kaupungilla ei ole voimassa uuden rakentamislain mukaista rakennusjärjestystä vaan noudatetaan Lieksan kaupungin 28.5.2018 päivitettyä rakennusjärjestystä niiltä osin, kun se ei ole ristiriidassa rakentamislain kanssa.

Aidan rakentamisesta on määräyksiä kohdassa 3.4 Aitaaminen ja istutukset.

”Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Pientalotontille rakennettava kiinteä puuaita saa olla maasta mitattuna enintään 1,5 metriä korkea, ja se ei saa olla rakenteeltaan umpinainen.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle ja istutettava pensasaita vähintään 0,7 metriä tontin puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan rakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon normaalit kadun ja maantien hoito- ja kunnossapitotoimenpiteet sekä maantielain säännökset suoja- ja näkymäalueesta.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen raja-aidan (± 30 cm rajasta) tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei vastuun muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteista syntyy erimielisyyttä, niistä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Mitä edellä on määrätty, koskee myös istutettua aitaa. Istutettavan aidan korkeus kaikkina kasvukausina on suositeltava rajoittaa enintään 2,0 metriin.

Mikäli yllä olevista määräyksistä poiketaan, hankkeesta on tehtävä ilmoitus.”

Rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta ja niiden suhteesta rakennusluvan tarpeeseen määrätään kunnan eri alueilla taulukon 1 mukaisesti. Taulukon kohdassa 9 aitaaminen muilla alueilla kuin asemakkaavoitetuilla alueilla, ranta-alueilla, suunnittelutarvealueilla ja yleiskaava-alueilla on vapautettu luvan tai ilmoituksen tarpeesta. Kyseinen alue ei sijoitu em. alueelle vaan on kaavoittamatonta hajaseutualuetta.

Kohdan 9 alaviitteessä on todettu että raja-aidalle tarvitaan naapurin suostumus. Rakentajan mukaan suostumus olisi myönnetty ja valittajan mukaan ei.

Tulkinta aidan korkeudesta pientaloalueella ei koske nyt kyseessä olevaa toimenpidettä. Aita on rakennettu hajaseutualueella kahden tilan pihapiirin vaikutusalueelle tilojen rajalle. Se että aita sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (Viensuun kylämaisema, ma/mm) ei ole merkityksellinen ottaen huomioon hankkeen vähyyss.

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toteaa, ettei se ole toimivaltainen viranomainen ratkaisemaan aidan rakentamisesta aiheutunutta riita-asiaa eikä siten enää tutki asiaa enempää.

Perustelut:

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan aidan rakentaminen on vapautettu luvan tarpeesta. Rakennusjärjestyksellä ei voida ohjata nyt kyseessä olevaa aidan rakentamista.

Aidan rakentaminen ei tarvitse rakentamislupaa, koska rakennettu aita katsotaan vähäiseksi hankkeeksi sijaintinsa ja kokonsa vuoksi.

Aita ei aiheuta merkittävää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin. Rakentaminen ei heikennä arvokkaan maisema-alueen maisema-arvoja.

Rakennusvalvonnan ei ole tarpeen valvoa rakentamista yleisen edun kannalta.

Aitoja koskevat riita-asiat ovat yksityisoikeudellisia ja ne ratkotaan käräjäoikeudessa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Esittelytekstissä mainitut

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto totesi, ettei se ole toimivaltainen viranomainen ratkaisemaan aidan rakentamisesta aiheutunutta riita-asiaa eikä siten enää tutki asiaa enempää.

Perustelut:

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan aidan rakentaminen on vapautettu luvan tarpeesta. Rakennusjärjestyksellä ei voida ohjata nyt kyseessä olevaa aidan rakentamista.

Aidan rakentaminen ei tarvitse rakentamislupaa, koska rakennettu aita katsotaan vähäiseksi hankkeeksi sijaintinsa ja kokonsa vuoksi.

Aita ei aiheuta merkittävää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin. Rakentaminen ei heikennä arvokkaan maisema-alueen maisema-arvoja.

Rakennusvalvonnan ei ole tarpeen valvoa rakentamista yleisen edun kannalta.

Aitoja koskevat riita-asiat ovat yksityisoikeudellisia ja ne ratkotaan käräjäoikeudessa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Esittelytekstissä mainitut

Lisätietoja

Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790,
sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi

Jakelu

Kiinteistön 422-431-16-40 omistaja
Kiinteistön 422-431-16-43 omistaja