

# Voimajohtoalueen lunastustoimitus Tno 2014-487199

Vartinoja - Isoneva 110 kV  
Alkukokous

12.1.2021

Toimitusinsinööri Samu Viitanen (lunastustoimikunnan puheenjohtaja)  
Maanmittauslaitos



# Uskotun miehen vakuutus

- ”Minä N.N. vakuutan, että parhaan ymmärrykseni ja omantuntoni mukaan täytän rehellisesti uskotun miehen toimen enkä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä.”

# Tiedottaminen ja kokouksen laillisuus

- Kutsukirjeet lähteneet 16.12.2020
- Lehtikuulutus Kalevassa 31.12.2020
- Jääviysmuistutukset toimitusinsinööristä tai uskotusta miehestä?

# Voimajohtoalueen lunastustoimitus

Esityksen sisältö:

- Milloin voimajohtoalueen lunastustoimitusta tarvitaan?
- Toimituksen tarkoitus
- Lunastuslupa
- Lunastustoimikunta ja asianosaiset
- Miten lunastustoimitus etenee?
  - Alkukokous
  - Haltuunotto
  - Rakennustyöt
  - Jatkokokous
  - Loppukokous



# Voimajohtoalueen lunastustoimitus

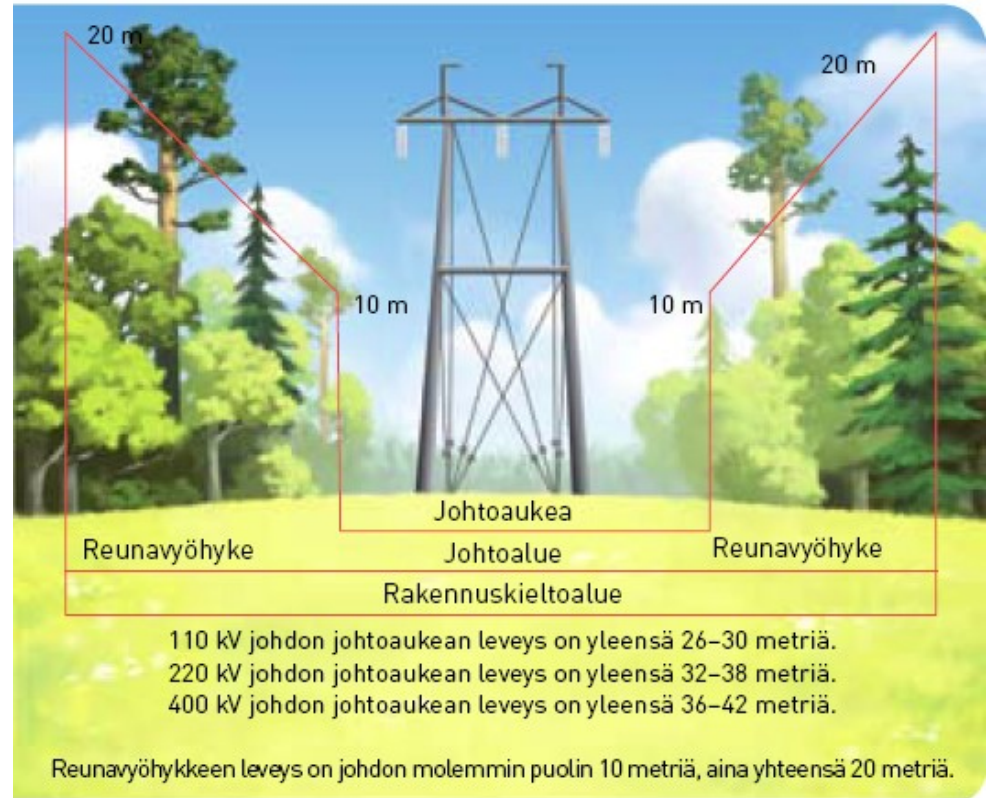
On tarpeellinen, kun:

- 1) **Rakennetaan uusi voimajohto uuteen johtoaukkoon**
- 2) Rakennetaan uusi voimajohto vanhan rinnalle
- 3) Uusitaan vanha voimajohto nykyiseen sijaintiinsa ja leveyteensä
- 4) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue levenee (esim. jännitetason muuttuessa)
- 5) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue kapenee

Menettely lunastustoimituksessa on samanlainen hanketyypistä riippumatta

# Voimajohtoalueen lunastus- toimituksen tarkoitus

- Lunastajalle perustetaan voimajohdon rakentamiseksi ja kunnossapidämiseksi pysyvä käyttöoikeus
- Maapohjan omistus jää edelleen maanomistajalle
- Käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuvat taloudelliset menetykset korvataan maanomistajalle



**Tässä toimituksessa johtoaukea 26 m**

# Lunastustoimikunta ja asianosaiset

- Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu puheenjohtajana toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
- Lunastustoimituksen asianosaisia ovat:
  - Lunastaja (voimajohdon rakentaja)
  - Maanomistajat (voimajohdon välittömästä läheisyydestä)
  - Mahdolliset rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

**Lunastustoimikunnan puheenjohtaja, toimitusinsinööri Samu Viitanen  
Uskotut miehet Seppo Mällinen ja Laura Vikiö**

# Lunastuslupa

- Lunastus perustuu lunastuslupaan
  - Lunastusluvan myöntää valtioneuvosto
  - Lunastusluvan vähemmän tärkeään lunastukseen voi myöntää myös Maanmittauslaitos
- Lunastusluvassa määrätään lunastuksen kohde
  - Lunastuksen kohteella tarkoitetaan hakijalle myönnettäviä oikeuksia (esimerkiksi käyttö- ja omistusoikeuksia) ja omistajalle asetettavia rajoituksia.
- Lunastusluvassa voidaan lunastajalle hakemuksesta myöntää myös ennakkohaltuunottolupa
- Lunastustoimituksen voi aloittaa heti, kun lunastuslupa on myönnetty
  - Lunastustoimitus voidaan lopettaa vasta, kun lupa on lainvoimainen
- **Tässä toimituksessa lunastusluvan ja ennakkohaltuunottoluvan myöntänyt Maanmittauslaitos 24.9.2014, päätös lainvoimainen**



# Lunastustoimituksen eteneminen

**Alkukokous** > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Käydään läpi lunastusta koskevat yleiset asiat:
  - Toimituksen kulku pääpiirteissään
  - Korvausmenettely ja sovellettava lainsäädäntö (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)
- Lunastaja esittelee johdon rakentamishanketta ja sen aikataulua
- Esitetään alustava kartta
- Annetaan määräaika ennakkorvausvaatimuksille, jos ei ole annettu jo aikaisemmin.
- Sovitaan tarvittavien maastokatselmusten suorittamisesta.

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > **Haltuunotto** > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Haltuunotto on toimituksen vaihe, jonka päätteeksi annetaan päätös:
  - Haltuunotettavasta alueesta (=rakennettava johtoalue) ja sillä olevasta omaisuudesta
  - Haltuunottoajankohdasta
  - Ennakkokorvauksista
- Hakija on yleensä etukäteen teettänyt haltuunotettavasta alueesta karttaluonnoksen ja puustonarviointin, jotka ovat lunastustoimikunnan ja asianosaisten käytettävissä ja tarkastettavissa.



# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > **Haltuunotto** > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Tarpeen mukaan pidettävässä haltuunottokatselmuksessa:
  - Kirjataan haltuunotettava omaisuus
  - Määrätään asianosaisen vaatimuksesta ennakkorvaukset
- Ennakkorvausta määrätään  $\frac{3}{4}$  likimäärin arvioidusta haltuunotettavaa omaisuutta koskevasta lopullisesta korvauksesta.
- Hakija saa oikeuden ottaa rakennettavan johtoalueen haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja ennakkorvaukset maksettu

# Tässä kokouksessa käsitellään

- Hankkeen ja toimituksen esittely, hakijan puheenvuoro
- Asianosaisten lausumat
- Ennakkohaltuunotto sekä siihen liittyvä haltuunotokatselmus
- Ennakkokorvaukset

# Lunastajan puheenvuoro



# Lunastuslupa; rajoitukset maanomistajalle

- Johtoalueiden rakenteiden väliin ja kolmea (3) metriä lähemmäksi niiden ulkopuolelle ei saa pystyttää minkäänlaisia rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta.
- Aitoja ei saa kiinnittää pylväisiin eikä tukirakenteisiin.
- Ojia tai muita kaivauksia ei saa tehdä eikä tieoikeutta perustaa kolmea (3) metriä lähemmäksi pylväsrakenteista. Etäisyys lue-taan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta.
- Johtoaukealla ei saa ilman erityistä lupaa kasvattaa puita eikä pitää rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennuksia ei saa rakentaa 23 metriä lähemmäksi johtoaukean keskilinjaa.
- Reunavyöhykkeillä kasvavat puut saavat johtoaukean reunassa olla enintään 10 metriä korkeita ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon sanottua mittaa korkeampia kuin puiden etäisyys on johtoaukean reunasta.
- Johtoaukealla ja sen läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa johdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.

# Lunastuslupa; oikeudet lunastajalle

Johdon omistajalla on sähkön ja tiedon siirtämiseen tarpeellisten johtojen, pylväitten ja muiden laitteiden rakentamista, käyttöä, tarkastamista, kunnossapitoa, korjaamista ja uusimista varten oikeus:

- Pystyttää ja pitää johtoaukealla sähkönsiirtojohto pylväinen, johtoköysineen ja muine laitteineen sekä tiedonsiirtoon liittyvine laitteineen.
- Suorittaa tarpeellisia mittauksia johtoaukealla ja suorittaa maadoituksia, joista aiheutuvat työnaikaiset vahingot korvataan erikseen maanomistajille.
- Pitää johtoaukea vapaana puista, vesoista ja muista esineistä, jotka saattavat vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon.
- Poistaa johtoaukealta rakennukset ja muut rakenteet, joiden paikoillaan pitämisestä tai sinne pystyttämisestä ei ole erikseen sovittu.
- Sopivalla tavalla merkitä johtoaukean rajat, niin että ne ovat helposti havaittavissa.
- Merkitä reunavyöhykkeellä sekä erityisestä syystä myös johtoalueen ulkopuolella kasvavat puut, jotka korkeutensa takia saattavat olla vaarallisia johdon säilymiselle, ja kaataa tällaiset puut, jollei metsänomistaja itse huolehdi niiden kaatamisesta. Johtoalueen ulkopuolella tapahtuvasta puiden kaatamisesta aiheutuva vahinko korvataan erikseen maanomistajalle.
- Johdon omistajan lukuun työskentelevillä henkilöillä on oikeus jalan tai ajoneuvolla liikkua johtoaukeaa pitkin pylväältä toiselle. Hakijalla on oikeus tätä varten tehdä sinne väliaikaisia ajoteitä ja rumpuja, tehdä ja kunnossapitää johtoaukealla olevissa ai-doissa tarpeellisia veräjiä sekä käyttää hyväkseen johtoaukealle johtavia kiinteistölle kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisellä taikka muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla.

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > **Rakennustyöt** > Jatkokokous > Loppukokous

- Voimajohtoalueen rakentamisvaiheessa sovitaan
  - Johtoalueelta hakattavan puuston poisto- ja myyntitavasta
  - Yksityisteiden käytöstä rakentamisen aikana
  - Rakennustöistä aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta
- Jos sopimukseen ei päästä, erimielisyydet ratkaisee lunastustoimikunta toimitusta jatkettaessa.
- Puuston kaadot ja rakennustyöt voidaan aloittaa jo ennen haltuunottoa asianosaisten tekemien sopimusten perusteella





# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > **Jatkokokous** > Loppukokous

- Voimajohdon rakentamisen jälkeen pidetään yleensä jatkokokous, jossa:
  - Esitellään toimituskartta ja pinta-  
alaselitelmät
  - Annetaan määräaika lopullisten  
korvausvaatimusten jättämiseksi
  - Sovitaan maastokatselmuksen  
ajankohta
- Joskus em. kokous voidaan korvata kirjelmällä, jossa annetaan määräaika vaatimuksille ja määrätään katselmuksajankohta



# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > **Jatkokokous** > Loppukokous

- Jatkokokouksen ja korvausvaatimusten esittämisen jälkeen pidetään tarvittaessa maastokatselmus, jossa selvitetään voimalinjan vaikutukset lunastuksen kohteena tai voimalinjan välittömässä läheisyydessä oleviin kiinteistöihin
- Maastokatselmuksen jälkeen lunastaja antaa oman vastineen esitetyistä vaatimuksista



# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

- Korvausvaatimusten, vastineen ja maastohavaintojen perusteella lunastustoimikunta laatii lopulliset korvauspäätökset
- Loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös:
  - Määritellään lunastettava omaisuus
  - Määrätään lopulliset korvaukset
  - Päätetään korvausten maksamisesta
- Lopuksi selostetaan valitusmenettely



# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Korvauseriaatteen

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksessa
- Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään käyvän hinnan perusteella, millä tarkoitetaan sitä hintaa, jonka lunastetuista menetyksistä olisi voinut saada vapaaehtoisella kaupalla
- Pääsääntöisesti kertakaikkisena määrättävät korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, jota lunastus koskee, mikä otettava huomioon erityisesti omistajanvaihdostilanteissa
- Asianosaiset voivat sopia korvauksista lunastuksen hakijan kanssa.

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Korvaukset

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta:
  - Kohteenkorvausta määrätään:
    - Metsäalueella johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta
    - Peltoalueilla pylväsaloista
  - Haitankorvausta määrätään
    - Viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla
    - Maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
  - Vahingonkorvausta määrätään
    - Puuston ennenaikaisesta hakkuusta
    - Taimikon menetyksestä
    - Sadonmenetyksestä

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Rakentamistyöstä aiheutuvat vahingot

- Rakentamisesta aiheutuvat työnaikaiset vahingot korjaa tai korvaa urakoitsija
- Mikäli vahinkoja jää korjaamatta tai niistä ei päästä sopimukseen, vaatimukset tulee viime kädessä esittää lunastustoimituksessa
- Lunastustoimikunta määrää vahingoista rahakorvauksen

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Edunvalvonta

- Asianosaiselle voidaan vaadittaessa määrätä korvausta välttämättömistä edunvalvontakustannuksista:
  - Ansionmenetyksestä
  - Matkakustannuksista
  - Selvityskustannuksista
  - Asiamieskustannuksista

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Korvausten määrääminen

- Korvaus määrätään haltuunoton ajankohdan mukaan.
  - Haltuunoton ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan kuuden prosentin vuotuinen korko.
  - Jos yleinen hintataso haltuunoton jälkeen nousee, maksamatta oleva osa korvataan kohonneen hintatason mukaan (ns. indeksikorotus).
  - Mikäli haltuunotosta on tehty asianosaisten kesken sopimus, on siinä voitu sopia esimerkiksi mahdollisesta lisähyvityksestä.
- Mikäli voimajohtoalueen lunastuksessa ei ole ollut ennakkohaltuunottoa, määrätään korvaukset loppukokouksen hintatason mukaan.
- Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka koko kiinteistö lunastetaan taikka jäljelle jäävä kiinteistön osa ei enää vastaa velkojen määrää vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen).



# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Korvausten määrääminen

- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille korvaukset määrätään viran puolesta
  - Naapureille vain vaatimuksesta
- Asianosaisen on hyvä esittää näkemyksensä aiheutuneista haitoista ja vahingoista, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä

# Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

## Toimituksen päätyminen

- Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maa- ja metsätalouden 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta
  - Maa- ja metsätalouden päätökseen voi edelleen hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta
- Lunastuspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen:
  - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
  - Lunastus katsotaan päättyneeksi

# Kysymyksiä?

[www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)

