

Voimajohtoalueen lunastustoimitus

Kymi-Lumi Kotkassa ja Haminassa

Alkukokous ja haltuunotto 3.7.2019



Lunastustoimikunta suorittaa lunastustoimituksen

Toimitusinsinööri Jyrki Puupponen

Uskotut miehet: Päivi Suurnäkki ja Riku Pirinen

Asianosaiset

- Hakija ja rakentaja: Tuike Finland Oy ja Eltel Networks Oy
- Maanomistajat
- Vuokra-, rasite-, ym. erityisten oikeuksien haltijat.

- Toimitus on pantu vireille Valtioneuvoston Tuike Finland Oy:lle 2.5.2019 myöntämän lunastusluvan myötä.
- Kokouksesta oli tiedotettu 4.6. ja 6.6.2019 postitetuilla kutsukirjeillä asianosaisille Maanmittauslaitoksen diaarin mukaisesti ja 5.6.2019 Kymen Sanomissa julkaistulla kutsulla.
- Esittääkö kukaan esteellisyyshuolestusta lunastustoimikunnasta tai huomauttaa toimituksen tiedottamisesta?

Erityisien oikeuksien haltijat

Maanomistajalla on velvollisuus ilmoittaa toimitusinsinöörille ne tiedossaan olevat erityisen oikeuden haltijat (esim. vuokralaiset), joita toimitus koskee (lunastuslain 16 §).

Ilmoituksia ei ole tullut.

Ilmoittaako joku näistä nyt?

Kokouksessa ilmoitettiin muutamia pellonvuokrauksia

Toimitusinsinööri kävi läpi rasiustodistuksille olevat erityisten oikeuksien haltijat.



Voimajohtoalueen lunastustoimitus

- Toimituksen tarkoitus
- Lunastuslupa
- Lunastustoimikunta ja asianosaiset
- Miten lunastustoimitus etenee?
 - **Alkukokous**
 - **Haltuunotto**
 - Rakennustyöt
 - Jatkokokous
 - Loppukokous

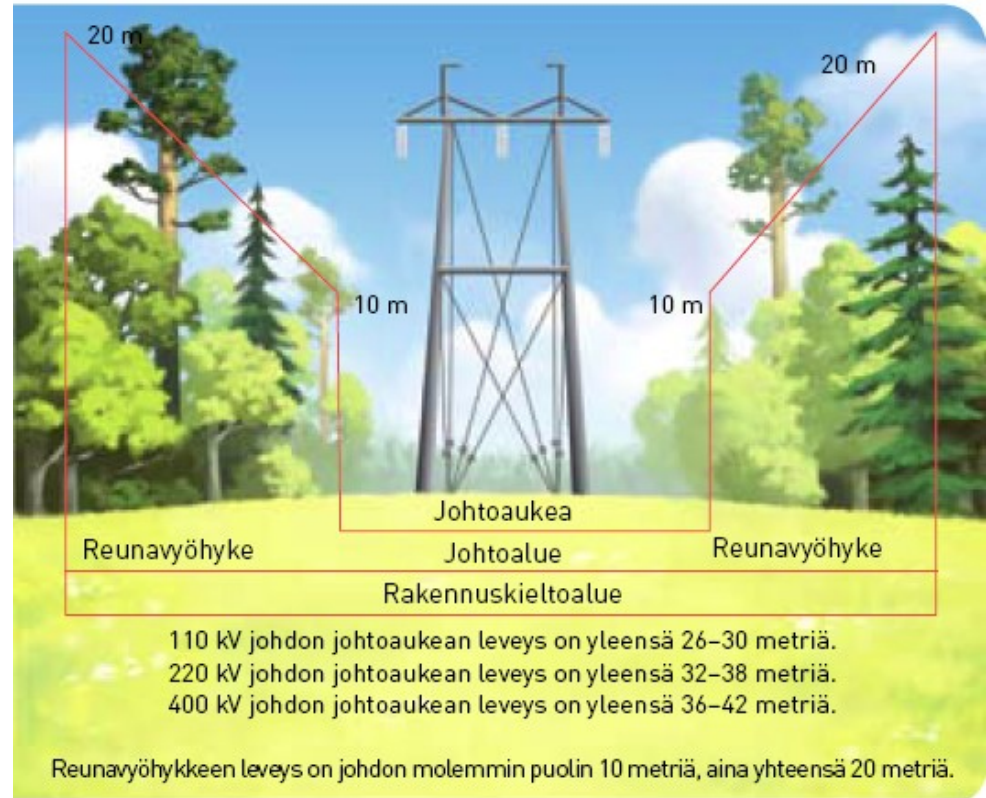


Huomattavaa!

- Voimajohtolinja rakennetaan lunastusluvan mukaisesti eikä sen alueellista ulottuvuutta voida enää muuttaa.
- Toimituksen tarkoitus on muodostaa ja merkitä kiinteistörekisteriin lunastajalle lunastusluvan mukaiset oikeudet ja maanomistajille lunastusluvan mukaiset rasitteet.
- Toimituksen kuluessa maanomistajille ja muille oikeutetuille määrätään korvaukset hankkeen aiheuttamista taloudellisista menetyksistä.

Voimajohtoalueen lunastus- toimituksen tarkoitus

- Lunastajalle perustetaan voimajohdon rakentamiseksi ja kunnossapitämiseksi pysyvä käyttöoikeus
- Maapohjan omistus jää edelleen maanomistajalle
- **Käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuvat taloudelliset menetykset korvataan maanomistajalle**
- **Korvaukset käsitellään rakentamisen jälkeen**



Lunastuslupa

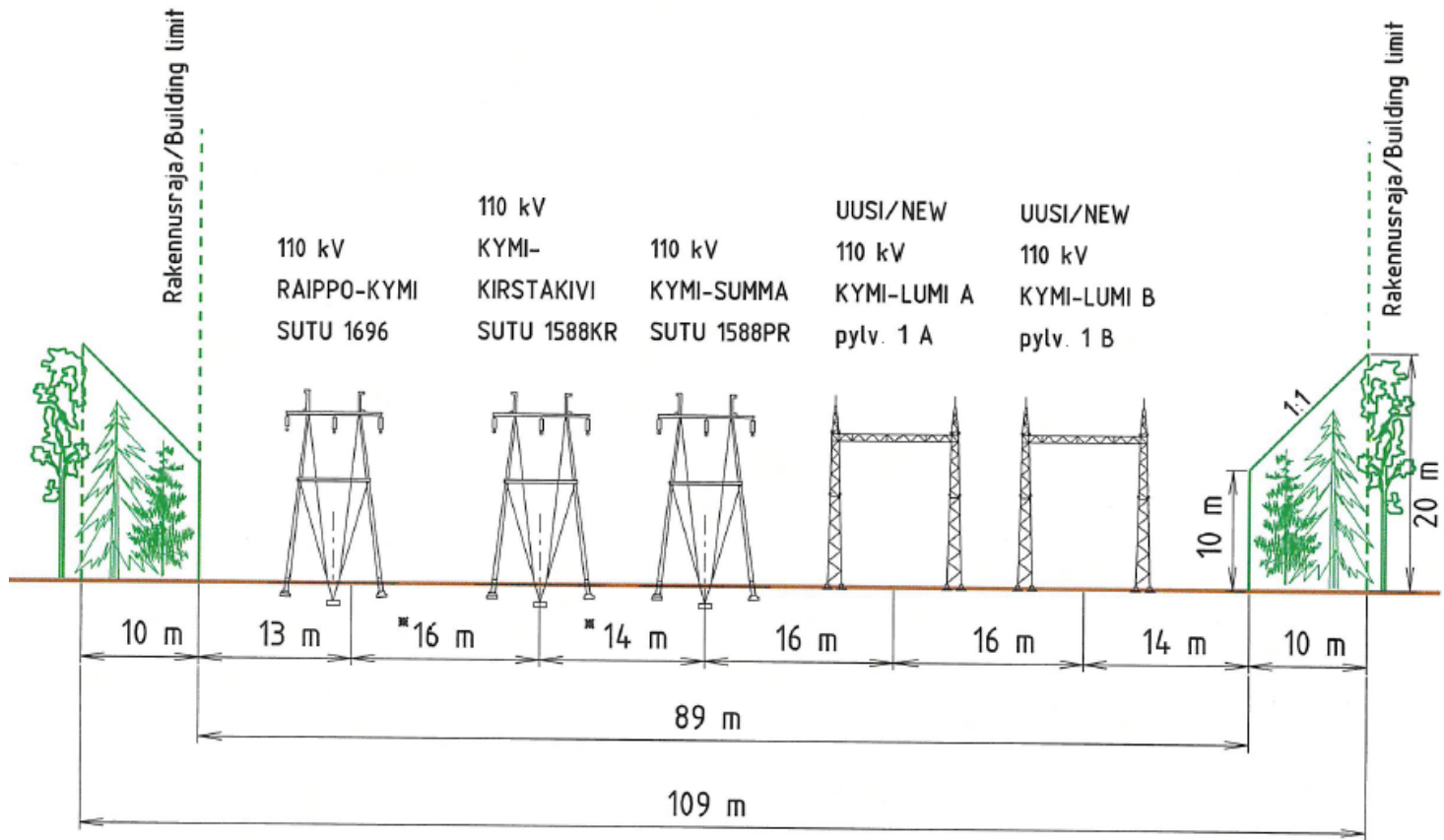
- Lunastus perustuu lunastuslupaan
 - **Valtioneuvosto on 2.5.2019 myöntänyt lunastusluvan**
- Lunastusluvassa määrätään lunastuksen kohde
 - Lunastuksen kohteella tarkoitetaan hakijalle myönnettäviä oikeuksia (esimerkiksi käyttö- ja omistusoikeuksia) ja omistajalle asetettavia rajoituksia.
- **Lunastusluvassa lunastajalle on myönnetty ennakkohaltuunottolupa**
- Lunastustoimituksen voi aloittaa heti, kun lunastuslupa on myönnetty
- Toimitusinsinööri on selvittänyt Korkeimmasta hallinto-oikeudesta, ettei lunastusluvasta ollut valitettu 1.7.2019 mennessä, joten lupa on lainvoimainen.

Lunastuslupa;

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

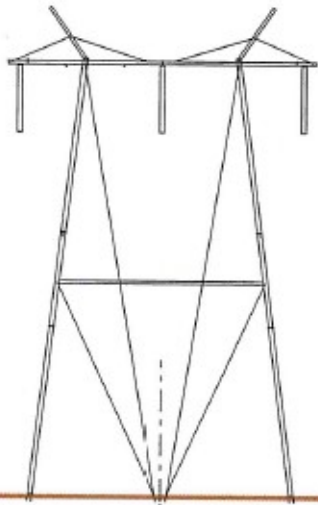
- 1) pystyttää ja pitää johtoaukealla sähkönsiirtojohto pylväineen, johtoköysineen ja muine laitteineen sekä tiedonsiirtoon liittyvine laitteineen,
- 2) suorittaa tarpeellisia mittauksia johtoaukealla ja suorittaa maadoituksia, joista aiheutuvat työnaikaiset vahingot korvataan erikseen maanomistajille,
- 3) pitää johtoaukea vapaana puista, vesoista ja rautatiealuetta lukuun ottamatta muista esineistä, jotka saattavat vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon,
- 4) poistaa johtoaukealta rautatiealuetta lukuun ottamatta rakennukset ja muut rakenteet, joiden paikoillaan pitämisestä tai sinne pystyttämisestä ei ole erikseen sovittu,
- 5) sopivalla tavalla merkitä johtoaukean rajat niin, että ne ovat helposti havaittavissa,
- 6) 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 maanomistajille.

7) Johdon omistajan lukuun työskentelevillä henkilöillä on oikeus jalan tai ajoneuvolla liikkua johtoaukeaa pitkin pylväältä toiselle. Hakijalla on oikeus tätä varten tehdä sinne rautatiealuetta lukuun ottamatta väliaikaisia ajoteitä ja rumpuja, tehdä ja kunnossapitää johtoaukealla olevissa aidoissa tarpeellisia veräjiä sekä käyttää hyväkseen johtoaukealle johtavia kiinteistölle kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisillä taikka muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla.



Rakennusraja/Building limit

400 kV
KYMI-VIIPURI
SUTU 1887

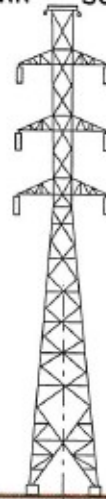


110 kV
KYMI-
KIRSTAKIVI
SUTU 1588KR

110 kV
RAIPPO-KYMI
SUTU 1696



110 kV
KYMI-SUMMA
SUTU 1588PR



UUSI / NEW
2x110 kV
KYMI-LUMI
pylv. 2Y-7Y



Rakennusraja/Building limit

10 m

21 m

29 m

16 m

18 m

13 m

10 m

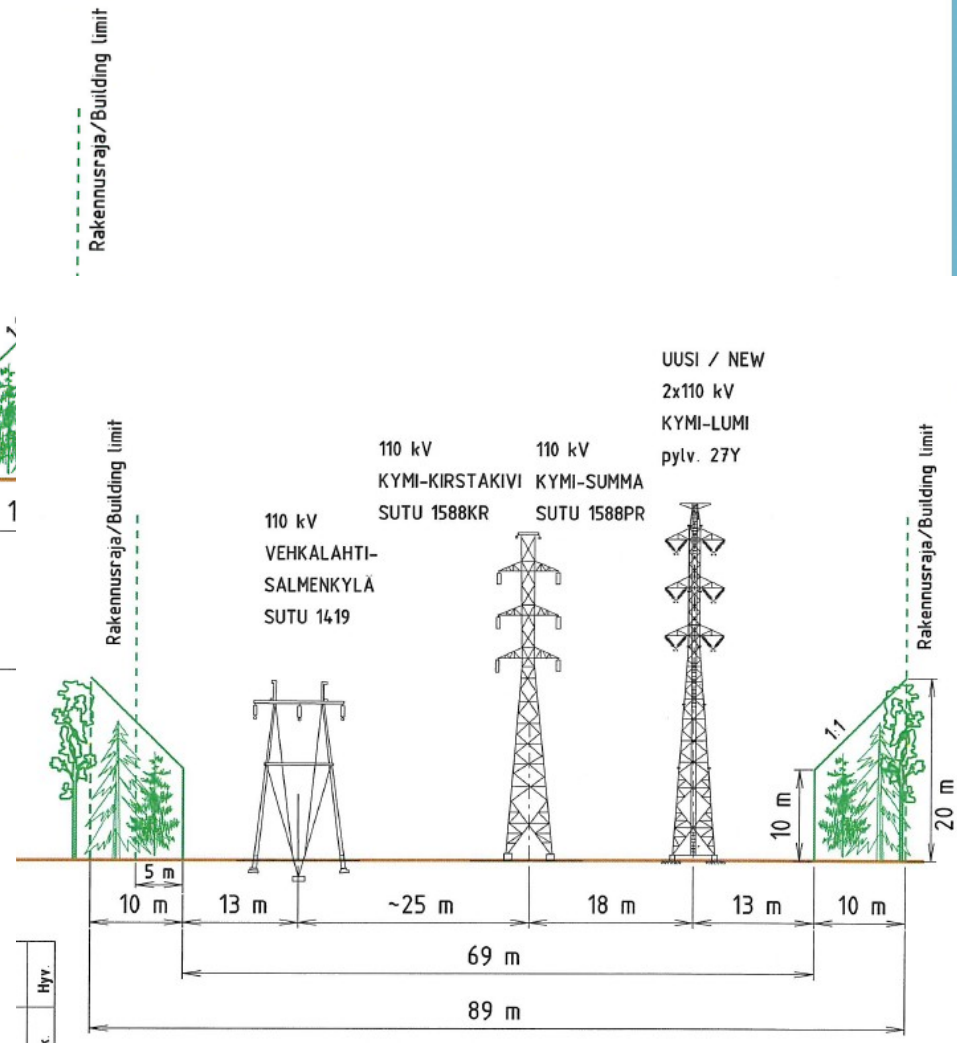
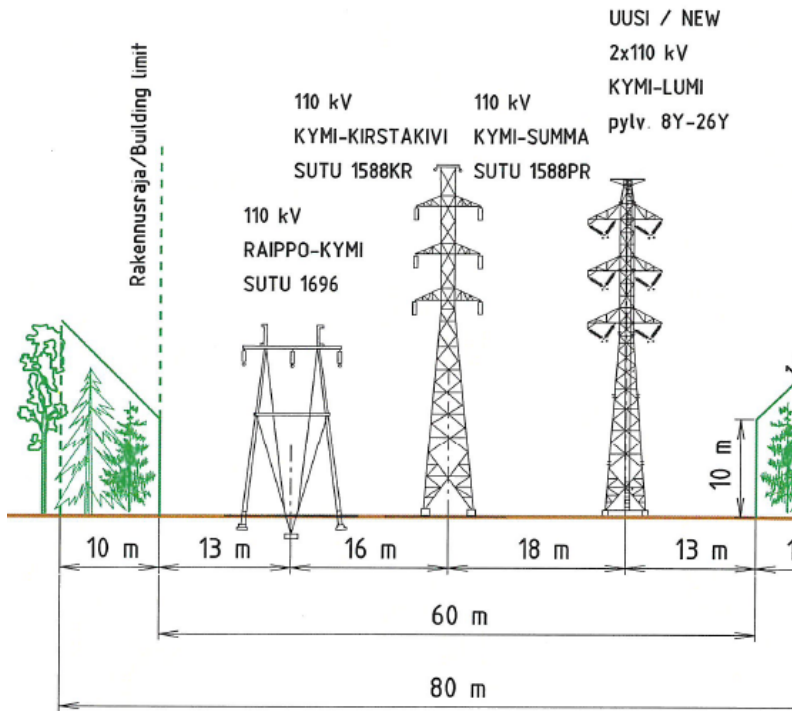
97 m

117 m

10 m

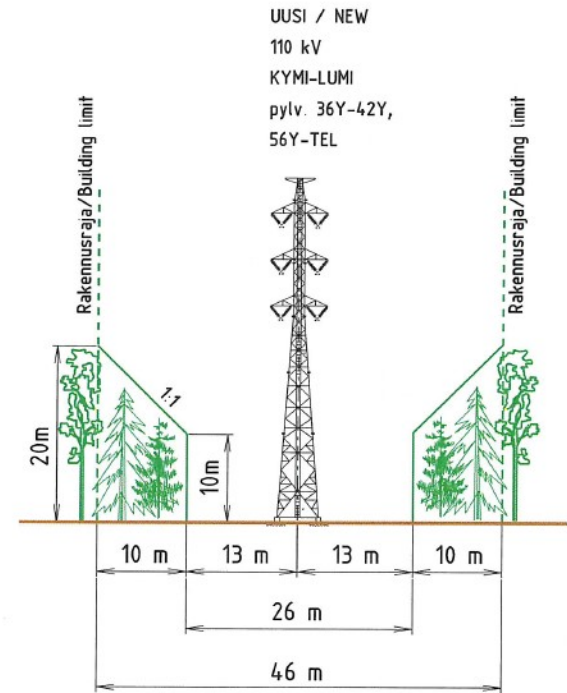
1:1

20 m



c. Hyv.

**-kaikki pylväskuviot löytyvät
toimituksen nettisivuilta löytyvästä
tiedostostosta**



Lunastettava käyttöoikeus rajoittaa omaisuuden luovuttajan oikeuksia seuraavasti:

- 1) Johtopylväiden rakenteiden väliin ja kolmea (3) metriä lähemmäksi niiden ulkopuolelle ei saa pystyttää minkäänlaisia rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja ja rautatien käytölle tarpeellisia laitteita lukuunottamatta.
- 2) Aitoja ei saa kiinnittää pylväisiin tai tukirakenteisiin.
- 3) Ojia tai muita kaivauksia ei saa tehdä eikä tieoikeutta perustaa kolmea (3) metriä lähemmäksi pylväsrakenteita. Etäisyys luetaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta.
- 4) Johtoaukealla ei saa ilman erityistä lupaa kasvattaa puita eikä rautatiealuetta lukuun ottamatta pitää rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennuksia ei saa rautatiealuetta lukuun ottamatta rakentaa 32 metriä lähemmäksi johtoaukean keskilinjaa pylväsvälillä 0-1, 23 metriä lähemmäksi johtoaukean keskilinjaa pylväsväleillä 2-27 ja 30-57 sekä 31 metriä lähemmäksi johtoaukean keskilinjaa pylväsvälillä 28-29.
- 5) 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.
- 6) Johtoaukealla ja sen läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa johdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.

- Lunastuksen kohde jätetään lunastuslain 10 §:n nojalla lunastustoimituksessa tarkemmin määrättäväksi.
- Hakija on ennakkohaltuunottolupaa pyytäessään esittänyt, että johdon on tarkoitus valmistua elokuuhun 2020 mennessä. Koska hankkeella on kiire, valtioneuvosto on harkinnut oikeaksi lunastuslain 58 §:n nojalla myöntää hakijalle oikeuden ottaa haltuunsa lunastettavan omaisuuden ennen lunastuslain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettua ajankohtaa (ennakkohaltuunottolupa).

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 etukäteen teettänyt haltuunotettavasta alueesta karttaluonnoksen ja puustonarvioinnin. Karttaluonnos ja puustonarviointi on toimitettu maanomistajille kokouskutsun mukana.**
- Onko puustonarvioinnista huomautettavaa?



Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- **Lunastaja esittelee johdon rakentamishanketta ja sen aikataulua**
- Alustava kartta on toimitettu maanomistajille kokouskutsun mukana
- Ennakkokorvausvaatimukset on esitettävä viimeistään tässä kokouksessa.
- Maastokatselmus tehdään kokouksen jälkeen ja katselmuksen jälkeen lunastaja ottaa alueet haltuunsa.

- **Jos tilojen omistuksessa tapahtuu toimituksen kuluessa muutoksia tai voimansiirtolinjan kohdalta luovutetaan määräaloja tai ko. määräalojen omistus muuttuu, siitä on ilmoitettava toimitusinsinöörille.**
- **Em. kiinteistönluovutuksissa on syytä selvyyden vuoksi mainita kummalle toimituksessa mahdollisesti määrättävät korvaukset kuuluvat; myyjälle vai ostajalle.**

Ennakkokorvaukset

- Ennakkokorvausta määrätään $\frac{3}{4}$ likimäärin arvioidusta haltuunotettavaa omaisuutta koskevasta lopullisesta korvauksesta. (menettää 6 %:n koron tältä osin)
- Ennakkokorvaus määrätään vain vaatimuksesta.
- Ennen kokousta vaatimuksia ei ole esitetty.
- Esittääkö joku nyt ennakkokorvausvaatimuksen?

- Onko asianosaisilla huomautettavaa puustonarvioinnista?
- Vaatiiko joku ennakkokorvauksia?
- Lunastustoimikunta tekee maastokatselmuksen tarpeelliseksi katsomiltaan osin (koko linjaa ei kävellä läpi)
- Esittääkö asianosaiset vaadetta maastokatselmukselle oman tilansa osalta?

Väyläviraston toive

Rataisännöitsijä Kimmo Tiainen ilmoitti 2.7.2019 sähköpostitse, että Väyläviraston toive olisi "huomioitava että radan suojavaöhykkeeltä tulee puusto hakattavaksi myös yksityisten maanomistajien alueelta, kuka sitten hakkuuta aikanaan hoitaakaan."

Lunastustoimituksen eteneminen

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

- haltuunottokatselmuksessa:
 - Korjataan tarvittaessa haltuunotettava omaisuus
 - Määrätään **asianosaisen vaatimuksesta** ennakkokorvaukset
- Korvauksille määrätään loppukokouksessa 6%:n vuotuinen korko haltuunottopäivästä eli tästä päivästä alkaen.
- Hakija saa oikeuden ottaa rakennettavan johtoalueen haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja ennakkokorvaukset maksettu

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 **rakentamisen jälkeen**

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



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**



Korvausperiaatteet

- 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.

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.
- 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

Toimituskustannukset

- Hakija Tuike Finland Oy vastaa lunastustoimituksen kustannuksista.
- Peritään kiinteistötoimitusmaksun osamaksua vuosittain tehtävien töiden mukaisesti

Yhteystiedot:

Toimitusinsinööri Jyrki Puupponen, Maanmittauslaitos, +358 40 190 9871,
jyrki.puupponen@maanmittauslaitos.fi

Lunastaja

Lunastajan yhteyshenkilö: Tuomo Ostamo, Eltel Networks Oy, +358 40 3113 385,
tuomo.ostamo@eltelnetworks.com

Projektipäällikkö: Konrad Okroj, Eltel Networks Oy, 358 40 311 2315,
konrad.okroj@eltelnetworks.com

Työmaapäällikkö / Maanomistajien yhteyshenkilö: **Mauri Ollilaan puh. 040 311 3439 sposti mauri.ollila@eltelnetworks.com**

Projektipäällikkö - puuston poisto **Pekka Puolakainen +358 40 311 3199,**
pekka.puolakkainen@eltelnetworks.com

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2019-605597>

- Alkukokouksen pöytäkirja toimitetaan sitä pyytäneille.
- Muuten oleelliset asiat löytyvät toimituksen nettisivuilta:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2019-605597>