

Hakemus yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseksi Kiteen Ruppovaarassa

6/10.03.00.09/2024

Ympäristölautakunta 06.05.2026 § 33

Yleiskuvaus

Pohjois-Karjalan Sähkö Oy hakee Kiteen ympäristölautakunnalta maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaista lupaa yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseksi, koska maanomistajan kanssa ei ole saatu tehtyä sopimusta asian suhteen. MRL 161 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen päättää asiasta. Hakemus on saapunut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana, joten asia käsitellään silloin voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti rakentamislain 194 §:n perusteella.

Hakemuksessa haetaan myös maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta rakennustyön aloittamiseksi, ennen kuin päätös on saavuttanut lainvoimaisuuden.

Hakijan puolesta asiaa hoitaa valtakirjalla suunnitelmien laatija Enerke Oy.

Hankekokonaisuus

Hakemuksen mukaan hankekokonaisuuden tarkoituksena on saneerata olemassa olevat vanhat keskijänniteilmajohtot (20 kV) teiden varsille 1 kV maakaapeleiksi. Samalla saneerataan alueen pienjänniteilmajohtoverkko (0,4 kV) teiden varsille maakaapeleiksi. Saneerattavalla alueella rakennettaisiin uutta 1 kV maakaapelia noin 2,3 km ja 0,4 kV maakaapelia noin 1,4 km. Vanhoja ilmajohtoja (20 kV - 0,4 kV) puretaan pois noin 2,8 km. Hankekokonaisuuden hankealue on esitetty liitteessä 2 yleiskartta.

Hankekokonaisuuden alueella yhden kiinteistön osalta ei ole saatu tehtyä sijoittamiseen oikeuttavaa sopimusta. Hakemuksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa toteutukselle. Vaihtoehtojen hinnat ja kustannukset on esitetty liitteessä 5 kustannusvertailu.

Vaihtoehto 1

Yleiskuvaus

Hakemuksen vaihtoehto 1 mukainen kohdekiinteistö on kiinteistö **260-426-0007-0023 Takamaa**. Hakemuksen mukaan kiinteistön omistajan kanssa ei ole saatu tehtyä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseen oikeuttavaa sopimusta. Kyseisen kiinteistön alueella tehtäisiin suunnitelman mukaan seuraavat toimenpiteet:

- 1) puretaan olemassa oleva ilmajohto 20 kV 1405m x 10m.
- 2) asennetaan uusi maakaapeli 1 kV 1189m x 3m.
- 3) asennetaan uudet maakaapelit 1 kV ja 0,4 kV 10m x 3m.
- 4) asennetaan uusi maakaapeli 0,4 kV 20m x 3m.

Suunnitelma on esitetty liitteessä 3 vaihtoehto 1.

Kaavatilanne

Vaihtoehdon 1 mukaisen kiinteistön alueella ei ole voimassa olevia asematai yleiskaavoja. Pohjois-Karjalan voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihe, Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2.vaihe) ei ole sellaisia kaavamerkintöjä, joilla voitaisiin katsoa olevan merkittävää vaikutusta hankkeen toteuttamiselle. Kyseessä olevan kiinteistön alueella on mm. ohjeellinen moottorikelkkailureitin merkintä.

Toimenpidealueen erityiset huomiot

Vaihtoehdon 1 mukainen maakaapelireitti kulkee muinaisjäännösalueen läpi. Hakija on pyytänyt lausunnon Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnon mukaan muinaisjäännösalue ei estä maakaapelin sijoittamista suunnitelman mukaisesti.

Vaihtoehdon 1 perustelut

Hakemuksessa on esitetty seuraavat perustelut vaihtoehdon suhteen:

- 1) Investointikustannuksien kannalta on perusteltua, että 1 kV ja 0,4 kV maakaapelit sijoitetaan samaan kaapeloijaan teiden varsille.
- 2) Maakaapeloinnilla vältetään sääilmiöiden aiheuttamia vaurioita sähköverkolle; ilmajohtosaneeraus ei ole hakijan mukaan tarkoituksenmukaista.
- 3) Alueen muut maanomistajat ovat tehneet kirjallisen johtoalueen käyttöoikeussopimuksen Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:n kanssa vaihtoehdon 1 mukaiselle reitille ja rakentamistavalle.
- 4) Linja on teknisesti toteuttamiskelpoinen.

Hakemuksen mukaiset vaikutukset maanomistajalle

Hakemuksen mukaan maanomistajalle syntyy metsätaloushaittoja.

Vaihtoehto 2

Yleiskuvaus

Vaihtoehdossa 2 tehtäisiin maakaapelointia Kiteen lentokentän läheltä sijaitsevalta pylväspäätteeltä lähtien mm. Aimontien varressa Ruppovaaransalontielle asti. Maakaapelointia tehtäisiin lisää Ruppovaaransalontien läheisyydessä usealla kiinteistöllä. Vaihtoehto 2 mukaiset toimenpiteet sijoittuisivat hakemuksen mukaan 15 eri kiinteistön alueille (liite 1 maanomistajat). Toimenpiteet on esitetty tarkemmin liitteessä 3 Vaihtoehto 2 kartat 1,2 ja 3.

Hakemuksen mukaan vaihtoehdon 2 kiinteistönomistajiin ei ole oltu yhteydessä eikä hakija myöskään hyväksy suunniteltua vaihtoehtoa 2. Hakemuksessa on kuitenkin todettu, että vaihtoehto 2 on teknisesti toteuttamiskelpoinen ja siitä syntyisi maanomistajille metsätaloushaittoja.

Kaavatilanne

Vaihtoehto 2 alueella on voimassa 13.12.2010 hyväksytty Itä-Suomen Monitoimikeskus Kiteen Aimo yleiskaava.

Vaihtoehdon 2 hakeminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi päättää vain sellaisesta asiasta mitä on haettu. Koska hakija on hakemuksessa ilmoittanut, että se ei hyväksy vaihtoehtoa 2, niin vaihtoehtoa käytetään tässä päätöksenteossa vain vertailuaineistoksi. Kyseisen vaihtoehdon maanomistajia ei ole kuultu eikä

vaihtoehdon toteutettavuutta ole tarkasteltu tarkemmin myöskään kaavanäkökulmasta.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä yhdyskuntatekniset laitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1. momentin mukaisesti; *kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen 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, rakennelmia ja laitoksia. 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 kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.*

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseen liittyvät korvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 3 momentin mukaan: *Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.*

Edellä esitetyn mukaiset mahdolliset korvausasiat ratkaistaan sopimalla tai lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Mahdollisesta lunastustoimituksesta vastaa päätöksentekohetkellä maanmittauslaitos. Kiteen rakennusvalvontaviranomainen ei pääätä asiaan kuuluvista korvausasioista.

Lainsäädäntö aloittamisoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaan: *lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään yleensä edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.*

Hakija on esittänyt rakennustyön aloittamisen vakuudeksi 4000 €.

Hakija on perustellut hakemuksessa aloittamisoikeuden tarpeellisuutta sillä, että sijoittamislupakäsittely eri oikeusasteissa viivästyttää alueen uuden sähköverkon rakentamista. Viive heikentää alueen sähkönjakeluvarmuutta.

Yksityistielaki ja yhdyskuntatekniset laitteet

Yksityistielain 560/2018 30 §:n 1 momentin mukaan:

Tiealueen tiekäyttöön ottamisen jälkeen suostumuksen kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevan maahan sijoitettavan johdon ja sellaiseen liittyvän vähäisen laitteen sijoittamiseen antaa tiekunta tai, jos sellaista ei ole perustettu, tieosakkaat. Kiinteistön omistajan suostumusta ei tällöin tarvita.

Asianosainten kuuleminen ja vastineet sekä hakemuksen täydentäminen vaiheineen

1. Kiteen rakennusvalvonta suoritti hakemuksen vaihtoehdon 1 kohteena olevan kiinteistön omistajan kuulemisen kuulemiskirjeellä todisteellisena tiedoksiantona.

Kiinteistön omistaja jätti hakemuksesta kirjallisen huomautuksen. Huomautuksessa todettiin, että omistaja vastustaa hanketta kiinteistönsä osalta. Perusteluina esitettiin, että maakaapeleiden sijainti olisi este osin rakentamattomien tieurien muuttamiseksi metsäautoteiksi. Lisäksi huomautuksessa todettiin, että jos maakaapelit halutaan sijoittaa suunnitellulla tavalla, ne on sijoitettava 2,5 metrin syvyyteen, jolloin niiden sijainti ei olisi este teiden rakentamiselle.

2. Hakijalta pyydettiin vastine maanomistajan antamaan huomautukseen. Hakija esitti, että Pohjois-Karjalan sähkö Oy ei hyväksy maakaapeleiden asentamista 2,5 metrin syvyyteen vaan esitti, että maakaapeleiden asennus ja suojaus tehdään SFS 6000-8-814 standardin mukaisesti. Hakijan mukaan liian syvälle asennettu kaapeli ei paranna sähkönjakelun toimitusvarmuutta ja viankorjauksessa kaapelin esille kaivaminen vaatisi sortumavaaran takia useamman metrin levyisen kaivannon.

3. Kiinteistön omistajan kuulemisen lisäksi alueella sijaitsevien tieoikeuksien (käyttöoikeusyksiköt, oikeutetut kiinteistöt) suhteen kuuleminen suoritettiin yleistiedoksiannolla (hallintolaki 62 § ja 34 §). Asiasta ei tullut yhteydenottoja tai kirjallisia kommentteja rakennusvalvontaan.

4. Kiinteistön omistajalta pyydettiin vielä lisäselvitystä niistä tosiasiallisista haitoista, joita suunnitelmavaihtoehto 1 aiheuttaisi kiinteistön omistajalle. Samalla kiinteistön omistajalle toimitettiin myös hakijan antama vastine.

Kiinteistön omistaja vastasi lisäselvityspyyntöön ja tarkensi vastustavansa maakaapelin sijoittamista karttaan merkityllä alueella (kiinteistön omistajan kuulemisen liitekartta 19.2.2026). Vastauksessa todettiin mm., että alueella on luontaisesti syntynyt tie, joka olisi rakennettava asianmukaiseksi metsätieksi ja että keväisin vesi seisoo tiellä (jopa 40cm vettä). Kiinteistön omistaja esitti myös, että tien rakentaminen vaatii 10-12 metrin tielinjan, jolloin maakaapeli ei voi sijaita tiealueella. Omistajan mukaan sijoittaminen tienvierialueille ei aiheuttaisi suurempaa haittaa. Omistajan mukaan hän ei hyötyisi olemassa olevien ilmajohtojen purkamisesta ja esitti myös, että tien rakentaminen kuntoon ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. Omistaja esitti myös, että hyväksyvänsä vaihtoehdon, että sähköyhtiö rakennuttaisi tien omalla kustannuksellaan ja sijoittaisi maakaapelin siinä yhteydessä tien viereen. Lopuksi omistaja totesi, että jos kaapeli välttämättä halutaan sijoittaa nykyisen linjauksen mukaisesti, niin sijoitettakoon se metsään eikä olemassa olevan rakentamattoman tien viereen.

5. Kiinteistön omistajan vastauksesta pyydettiin uusi vastine hakijalta. Samalla hakijalta pyydettiin tarkennusta maakaapelin sijainnista tieoikeuteen nähden sekä laatimaan piirros maakaapelin sijainnista. Lisäksi

pyydettiin tieto, onko maakaapelin sijoittamiselle muita vaihtoehtoja kyseessä olevalla kiinteistöllä.

Hakija toi uudessa vastineessaan ilmi seuraavaa:

- Standardinmukaisesti asennetut kaapelit eivät estä teiden rakentamista. Kaapeli sijoitetaan tiealueen laitaan, jossa haitta on minimoitu. Maanomistaja voi tilata Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:ltä maksuttoman kaapelinäytön, jos tarve tien rakentamiselle ilmenee.
- Ilmajohtojen poistaminen vapauttaa maanomistajalle 1405 m x 10 m = 1,405 ha alueen ja kokonaishaitta pienenee huomattavasti.
- Sähkömarkkinalaki asettaa määräajat vikojen korjaamiselle ja teiden varsille rakentamisella saavutetaan nopeampi vianetsintä ja -korjaaminen.
- Teknisesti kaapeli voidaan sijoittaa muiden olemassa olevien teiden varsille, mutta kaapelipituus ja kaapeliojien pituus kasvaa. Investointi olisi väärin kohdistettu ilman parantunutta sähkönlaatua ja nopeampaa viankorjausta. Liitteenä on kartta ja kustannusvertailu oletettavasti tarkoitettuja teitä pitkin tehdyille kierroille. Kiertäminen muuta kautta nostaisi kustannuksia yli 15000 €, vertailussa on käytetty Energiaviraston julkaisua yksikköhinnat 2024. Maanomistajan kanssa ei ole päästy yhteisymmärrykseen muista vaihtoehdoista.
- Vaihtoehto 1:n mukaiset maakaapelit sijoittuvat yksityistielain tarkoittamalle tiealueelle.

Hakija toimitti myös poikkileikkauspiirroksen kaapelin sijainnista tiealueella.

6. Hakijan täydennettyä hakemustaan ja kun maanomistaja tarkensi aluetta, jonne maakaapelin sijoittamista hän vastustaa, rakennusvalvonta suoritti kyseisen tiealueen käyttöoikeusyksiköiden omistajien kuulemisen. Rakennusvalvontaan palautettiin määräaikoihin mennessä useampi kuulemislomake ja yksi kuulemislomake saapui kuulemisajan päätyttyä. Kukaan käyttöoikeusyksikön omistajista ei vastustanut sijoittamista vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Johtopäätökset

Kun huomioidaan asiassa noudatettava lainsäädäntö ja lainsäädännön valmistelussa esitetyt asiat, asianosaisilta saadut selvitykset ja huomiot sekä otetaan huomioon suunnitelmavaihtoehdon 1 mukaan syntyvät tosiasialliset haitat, niin voidaan todeta, että yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen suunnitelmavaihtoehdon 1 mukaisesti ei aiheuta sellaista tosiasiallista haittaa kiinteistönomistajille tai tieoikeuden omistajille, että lupaa ei voitaisi myöntää.

Liitteet ja oheismateriaali

Liitteenä on hakemus yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseksi sekä liitteet:

- liite 1: maanomistajat
- liite 2: yleiskartta
- liite 3: vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2
- liite 4: lainhuutotodistukset
- liite 5: kustannusvertailu
- liite 6: Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseon lausunto
- liite 7: suojelukohteet
- liite 8: puistomuuntamon korotettu perustus
- liite 9: kaapelikaivanto
- liite 10: valtakirja
- liite 11: kiinteistörekisterin otteet kiinteistöistä ja tieoikeuksista
- liite 12: kiinteistön omistajan kuuleminen

- liite 13: kiinteistön omistajan vastaus
- liite 14: hakijan vastine kiinteistön omistajalle
- liite 15: yleistiedoksianto tieoikeuksien omistajille
- liite 16: selvityspyyntö kiinteistön omistajalle
- liite 17: kiinteistön omistajan vastaus selvityspyyntöön
- liite 18: kiinteistön omistajan vastauksen liitekartta
- liite 19: selvityspyyntö hakijalle
- liite 20: hakijan vastine selvityspyyntöön
- liite 21: hakijan vastineen liitteet
- liite 22: tieoikeuksien omistajien kuulemiskirjeet
- liite 23: tieoikeuksien omistajilta saapuneet vastaukset

Osa materiaaleista on oheismateriaalina henkilötietojen takia eikä niitä julkaista verkossa.

Valmistelija ja esittelijä

Rakennustarkastaja Henri Asikainen, p. 040 105 1217,
henri.asikainen@kitee.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä hakemuksen mukaisen hankkeen toteutettavaksi hakemuksen vaihtoehdon 1 mukaisesti. Samalla myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukainen aloittamisoikeus 4000 € vakuutta vastaan. Vakuus on asetettava rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Päätöksen perustelut: Sijoittamisen ei katsota vaikeuttavan kaavoitusta tai sen toteuttamista eikä sijoittaminen aiheuta kyseessä olevalle kiinteistölle tarpeetonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti. Lisäksi kun huomioidaan yksityistielain 30 §:n mukaisesti säädetty ja kun tieoikeuden käyttöoikeuden omaavat eivät vastustaneet sijoittamista, niin voidaan todeta sijoittamisen olevan mahdollista vaihtoehdon 1 mukaisesti. Lisäksi aloittamisoikeuden myöntämiselle on perusteet eikä sen myöntäminen tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, kun vakuus asetetaan ennen töiden aloittamista.

Tästä päätöksestä peritään hakemuksen saapumisaikaan voimassa olleen Kiteen rakennusvalvontaviranomaisen (tullut voimaan 1.1.2023) taksan mukaiset maksut:

- yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen 250 €
- kiinteistön omistajien kuuleminen 30 € / omistaja.
- aloittamisoikeuden myöntäminen 120 €.

Tämä päätös toimitetaan todisteellisena tiedoksiantona hakijalle ja kyseessä olevan kiinteistön omistajalle (hallintolaki 60 §). Lisäksi päätös annetaan yleistiedoksiantona tieoikeuksien omistajien lukumäärän takia (hallintolaki 55 §, 62 §).

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella hallinto-oikeuteen liitteenä olevan valitusohjeen mukaisesti.

Lainvoimainen myönteinen päätös on rekisteröitävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin. Kiteen rakennusvalvonta toimittaa asiaan kuuluvat asiakirjat

Maanmittauslaitokselle rekisteröintiä varten, jos tehty päätös tulee lainvoimaiseksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.