

Yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamishakemuksen Kiteen Suorlahdessa uudelleen käsittely

127/10.03.00.09/2022

Ympäristölautakunta 26.08.2026 § 55

Yleiskuvaus ja tausta

Pohjois-Karjalan Sähkö Oy on hakenut Kiteen ympäristölautakunnalta maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaista lupaa yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseksi, koska maanomistajan kanssa ei ole saatu tehtyä sopimusta asian suhteen. Hakemuksessa on haettu myös maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta rakennustyön aloittamiseksi, ennen kuin päätös on saavuttanut lainvoimaisuuden. Hakijan puolesta asiaa on hoitanut ja hoitaa edelleen valtakirjalla suunnitelmien laatija Enerke Oy. MRL 161 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen päättää asiasta.

Kiteen ympäristölautakunta on tehnyt asiassa päätöksen, mutta asia on palautunut uudelleen käsittelyyn hallinto-oikeuden päätöksellä maanomistajan valitettua päätöksestä.

Hakija on päivittänyt asiaan liittyviä suunnitelmia sekä toimittanut asiaan liittyen uuden hakemuksen asian käsittelyä varten. Kyseessä oleva asia käsitellään uuden hakemuksen mukaisten asiakirjojen perusteella.

Hankekokonaisuus

Väylävirasto on tilannut uuden sähköliittymän rautatien mittausasemaa varten. Mittausaseman alueella ei ole olemassa olevaa Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:n 0,4 kV:n sähköverkkoa. Hakemuksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoista tapaa toteutukselle.

Hakemuksen kohteet

Uudessa hakemuksessa on esitetty vaihtoehdot 1 ja 2. Aikaisempi ympäristölautakunnan hyväksymä vaihtoehto on poistettu uuden hakemuksen vaihtoehdoista. Uuden hakemuksen molemmat vaihtoehdot sijoittuvat molempien kiinteistöjen **260-429-0012-0024 Plantaasi** sekä **260-874-0005-0001 Murtosen yhteismetsä** alueille.

Hakemuksen kohteiden kaavatilanne

Hakemuksen kohteina olevien kiinteistöjen alueella ei ole voimassa olevia asema- tai yleiskaavoja eikä sellaisia ole Kiteen kaupungilla myöskään laadinnassa kohdealueelle. Pohjois-Karjalan voimassa olevassa maakuntakaavassa 2040 ei ole erityisiä merkintöjä kohdealueella.

Hankkeen toteuttamisvaihtoehdot ja perustelut

Hakemuksessa on esitetty hankkeen toteuttamiselle kaksi (2) vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen erona on kaapelin sijoittamistapa. Hakijan ensisijainen vaihtoehto on vaihtoehto 1. Vaihtoehto 1 on tarkoitus toteuttaa maakaapeloinnilla ja vaihtoehto 2 pääosin ilmajohtona kyseessä olevien

kiinteistöjen alueelle. Vaihtoehtojen sijainnit ovat muuten hyvin lähellä toisiaan.

Vaihtoehtojen kustannusvertailu on esitetty tarkemmin hakemuksen liitteessä 5 kustannusvertailu.

Hakemuksessa on esitetty seuraavat perustelut, jotka liittyvät molempiin vaihtoehtoihin:

- 1) Mittausasema sijaitsee rata-alueella, missä molemmin puolin rataa on tilaan 5-1 kuuluvia maa-alueita. Radan länsipuolella on lähin 20 kV:n sähkölinja, josta voidaan rakentaa uusi linja.
- 2) Uudet maakaapelit ja puistomuuntamo sijoitetaan olemassa olevien teiden ja tiepohjien varteen.
- 3) 20 kv:n maakaapeloinnilla ja puistomuuntamolla on huomioitu mahdollisesti tuleva 20 kV:n ilmajohtojen saneeraus maakaapeleiksi Joensuuntien varteen.
- 4) Kaapelireitti ja puistomuuntamon paikka on katselmoitu maanomistajan kanssa.
- 5) Tilojen alueella sijaitsevalla metsätiellä ei ole läpikulkuliikennettä eikä rakennuksia.

Vaihtoehto 1:

Toimenpiteet lyhyesti:

- 1) Uusi 20 kV maakaapeli olemassa olevalta 20 kV:n sähkölinjalta.
- 2) Uusi puistomuuntamo: 8x6=24 m².
- 3) Uusi 0,4 kV maakaapeli molempien kiinteistöjen alueelle.
- 4) Uusi jakokaappi rata-alueen kiinteistörajan lähelle.

Perustelut:

- 1) Alueen muut maanomistajat ovat tehneet kirjallisen johtoalueen maankäyttösopimuksen Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:n kanssa vaihtoehto 1:n mukaisesti.
- 2) Vaihtoehto 1 on teknisesti toteuttamiskelpoinen ja kustannustehokas tien varteen rakennettaessa.
- 3) Hakemuksen mukaan vaihtoehto on säävarma junaliikenteelle.
- 4) Haitat ovat metsä- ja maataloushaittoja.

Vaihtoehto 2

Toimenpiteet lyhyesti:

- 1) Uusi 20 kV maakaapeli olemassa olevalta 20 kV:n sähkölinjalta.
- 2) Uusi puistomuuntamo: 8x6=24 m².
- 3) Uudet lyhyehköt 0,4 kV maakaapeliosuudet molempien kiinteistöjen alueelle.
- 4) Uusi 0,4 kV ilmajohto molempien kiinteistöjen alueelle.

Perustelut:

- 1) Linja 2 on teknisesti toteuttamiskelpoinen.
- 2) Haitat ovat metsä- ja maataloushaittoja.

Vaihtoehdosta 2 on huomioitava, että hakemuksen mukaan Pohjois-Karjalan Sähkö Oy ei hyväksy vaihtoehtoa 2, koska uusi pienjänniteilmajohto rakennettaisiin metsään. Metsään rakennettaessa verkon käyttövarmuus, vianetsintä sekä korjaaminen heikkenisi. Metsässä sijaitseva ilmajohto on altis myrskytuhoille ja sähkökatko mittausasemalla voi vaikuttaa junaliikenteeseen.

Kiinteistöjen omistajien kuuleminen

Kiteen rakennusvalvonta suoritti kyseessä olevien kiinteistöjen omistajien sekä yhteismetsän osakkaiden kuulemisen todisteellisenä tiedoksiantona. Kuulemiskirjeissä pyydettiin mm. toimittamaan kuulemislomake sekä selvittämään hankkeesta mahdollisesti aiheutuvat tosiasialliset haitat sekä se onko sijoittamiselle olemassa parempia vaihtoehtoja. Yhtään kuulemislomaketta ei palautettu takaisin rakennusvalvontaan. Yksi kiinteistön omistaja ei hakenut tiedoksiantoasiakirjoja määräajassa, joten rakennusvalvonta antoi kuulemistehtävän Pohjois-Karjalan käräjäoikeuden haastemiehelle. Haastemies tavoitti kiinteistön omistajan sekä toimitti kuulemisasiakirjat, mutta omistaja ei toimittanut kuulemislomaketta tai muutakaan selvitystä rakennusvalvontaan.

Koska kiinteistön omistajat eivät esittäneet mitään kommentteja tai mielipiteitä hakemukseen suoritetussa kuulemisessa, ei myöskään hakijalta ollut tarvetta pyytää vastinetta asian suhteen.

Lainsäädäntö 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.*

Mahdollista korvauksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 3 momentissa seuraavaa:

”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.”

Mahdollisesta lunastustoimituksesta vastaa maanmittauslaitos.

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.

Muut huomioitavat asiat

Asian valmistelussa on otettu huomioon hallinto-oikeuden antama päätös ja siinä mainitut selvittettävät asiat asian ratkaisemiseksi.

Kyseessä olevilla kiinteistöillä ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä käyttöoikeusyksiköitä tieoikeuksien suhteen. Näin ollen asiaan ei sovelleta yksityistielain 560/2018 pykälää 30 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen tiealueelle.

Johtopäätökset

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseen liittyvät päätökset ovat päätöksiä, jotka rajoittavat maanomistajan ja alueen haltijan oikeutta alueeseensa. Tämän takia asiassa on selvittettävä tarkasti asiaan vaikuttavat todelliset asiat ja vaihtoehdot hyötyineen sekä haittoineen. Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentti ei edellytä, että maanomistajalle tai haltijalle ei saa aiheutua hankkeesta lainkaan haittaa.

Kun huomioidaan asiassa noudatettava lainsäädäntö ja lainsäädännön valmistelussa esitettyt asiat, alueen kaavatilanne, viranomaisen itse selvittämät asiat, asianosaisilta saadut selvitykset ja huomiot sekä otetaan huomioon suunnitelmavaihtoehtojen mukaan syntyvät tosiasialliset haitat (maanomistajat eivät ole sellaisia esittäneet kuulemisessa), niin voidaan todeta, että yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen suunnitelmavaihtoehdon 1 mukaisesti ei aiheuta sellaista tosiasiallista haittaa kiinteistönomistajille, että lupaa ei voitaisi myöntää. Myös aloittamisoikeudelle on perusteet ja esitetty vakuussumma arvioidaan riittäväksi töiden aloittamiselle.

Liitteet ja oheismateriaalit

Liitteenä on hakemus yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseksi sekä päätöksen liiteasiakirjat:

- liite 1: maanomistajatiedot
- liite 2: yleiskartta
- liite 3: vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2
- liite 4: lainhuutotodistukset
- liite 5: kustannusvertailu
- liite 6: suojelukohteet
- liite 7: 0,4 kV ilmajohto metsässä
- liite 8: kaapelikaivannot
- liite 9: puistomuuntamo
- liite 10: valtakirja
- liite 11: kiinteistörekisteriotteet
- liite 12: kiinteistön omistajien kuuleminen
- liite 13: kiinteistön omistajien kuulemisen saantitodistukset
- liite 14: tiedoksiantoilmoitus

Kaikkia liitteitä ei julkaista julkisesti verkossa, koska ne sisältävät henkilötietoja.

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 €:n 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 oleville kiinteistöille tarpeetonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti. Aloittamisoikeuden myöntämiselle on perusteet eikä sen myöntäminen tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, kun vakuus on asetettu.

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 kiinteistöjen omistajille. Yhdelle kiinteistön omistajalle päätös toimitetaan haastetiedoksiantona. (hallintolaki 60 §)

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.