

Maanalaiset linjat

19.6.2017 Livia, Kaarina
Airi Kulmala, MTK

Yhteistyöllä eteenpäin

- MTK tehnyt valtavasti yhteistyötä Energiateollisuuden sekä muiden toimijoiden kanssa
 - Uudet suositussopimukset loppusuoralla
 - Paljon yhteistä viestintää ja tilaisuuksia (viimeisin Carunan kanssa 15.6.)
 - Välitetty palautetta ja analysoitu sitä
 - Käyty asiakirjoja yhdessä läpi → tarkennuksia otettu käyttöön (mm. pellon vuokraus)
 - Opas salaojiin liittyen, nettisivut
- Asiat menneet koko ajan eteenpäin, vaikkakin välillä hitaasti tai viiveellä
- Pahimmat pullonkaulat tunnistettu ja niihin on puututtu
- Täydellisyyteen emme kuitenkaan pääse, siksi on tärkeää jatkossakin antaa palautetta ja puuttua jokaiseen epäonnistuneeseen projektiin
- Myös maanomistajilla erilaisia näkemyksiä ”oikeasta” toimintatavasta

Maakaapelin rakentaminen pitkä prosessi



- Tilan sijainnista riippuen voi kestää melko kauan ennen kuin ”maastossa tapahtuu”
- Monivaiheinen prosessi, jossa tekijöitä paljon → mahdollisuus moniin ongelmiin tms.
→ kuka kantaa kokonaisvastuun, työnjohdon ja seurannan tärkeys
- Keskimääräinen Carunan projekti:
 - 17 km maakaapeliteitä, jolle saatava lupa
 - 18 km vanhan linjan purkamista
 - 15 uutta muuntamoaa
 - 85 maankäytösopimusta
 - 15 muuntamon toimenpidelupaa
 - 2 ELYn/AVIn lausuntoa/lupaa

MRL (132/1999) 16 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen (1/2)

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei **sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin**. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia...

→ Muut sijoitusvaihtoehdot on selvitettävä

- Mm. salliiko ELY muuntamon sijoittamisen 20/30/50 m lähemmäs tien keskilinjaa
- Pelkkä kustannusvaikutus ei riitä: ei tehdä sinne, minne on halvinta ja sitä, mikä on halvinta
- Kokonaisuus arvioitava → joskus tehtävä kalliimmalla, jotta maanomistajalle ei kohtuutonta haittaa
 - Esim. kumuloituva haitta, jos pellolla kulkee johtoja ristiin rastiin jo valmiiksi
 - Kaapelin veto pellon puolelle siksi, että tienreunaan on kalliimpi tehdä → pykälää sovelletaan silloin, jos kustannusero moninkertainen jollekin toiselle reittivaihtoehdolle, ei silloin, jos toinen reittivaihtoehto on esim. puolet kalliimpi kuin toinen → kalliimpi on valittava, jos se on maanomistajien kannalta järkevä ja hyväksyttävä
- Maanomistaja ei tahallaan vastusta hankkeita, vaan haluaa, että työt tehdään suunnitellusti ja hyvin

MRL (132/1999) 16 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen (2/2)

...Jollei sijoittamisesta ole **sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa**, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, **ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa...**

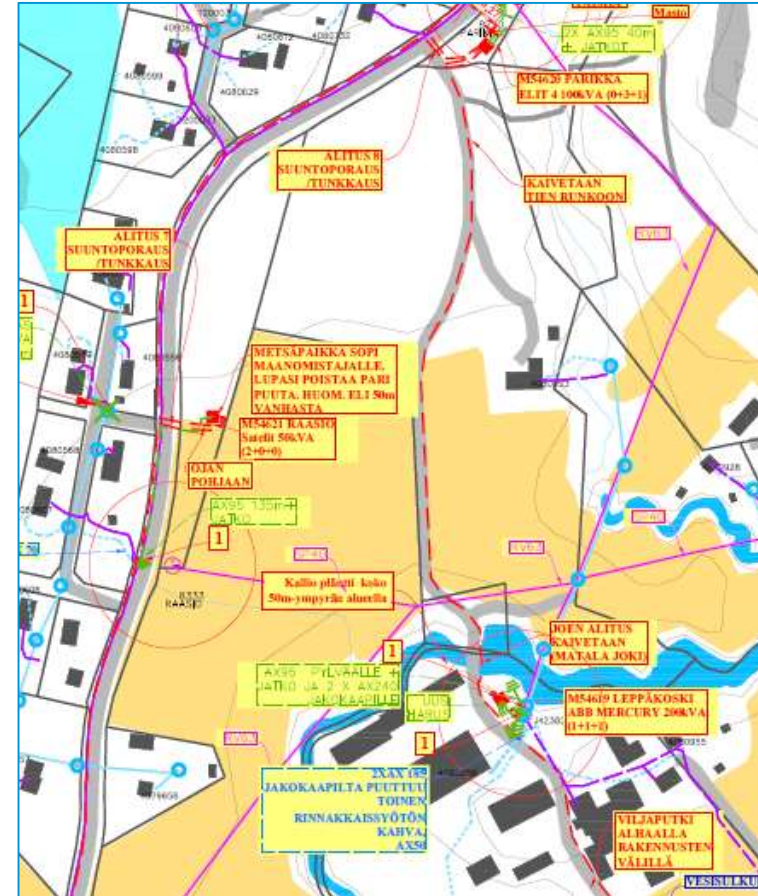
- Neuvottelussa muistettava sopimuskumppaneiden tasavertaisuus → ei sanelupolitiikkaa
- Esim. kiertohaitta on aina tarpeeton haitta, jos tulee maanpäällisiä osia pelloille
 - Tarpeetonta haittaa voi välttää myös käyttämällä parasta käytössä olevaa tekniikkaa, vaikka se olisikin vähän kalliimpaa (esim. suuntaporaus)
 - Kaikkien elinkeinonharjoittajien muistettava työssään BAT-periaate, myös verkkoyhtiöiden ja kaivu-urakoitsijoiden



Kuva-
Kulmala

Suunnitellaan yhdessä (1/3)

- Suunnittelu erittäin kriittinen vaihe, joka ratkaisee koko prosessin onnistumisen
- Asenne ratkaisee
 - Verkko-yhtiö on asiakas maanomistajan maalla
 - Tullaan hyviksi naapureiksi maanomistajan luvalla
 - Maanomistajat eivät tiedä, minkä lain tai oikeutuksen nojalla toimitaan, faktat voivat tuntua painostukselta
- MRL edellyttää asioista sopimista = neuvottelu sopimuksen sisällöstä
 - Onko maanomistajalla aitoa mahdollisuutta neuvotella, jos on, kenen kanssa?
 - Suunnitelkaa yhdessä tarvittavilta osin
 - Sopikaa aikatauluista ja selvittäkää urakan vastuuhenkilö
 - Sopikaa haittojen ja vahinkojen korvaamisesta
→ sovitut asiat sopimuksen liitteeksi
- Onko muita linjahankkeita suunnitteilla
→ linjat mahdollisuuksien mukaan samaan kaivantoon



Suunnitellaan yhdessä (2/3)

- Verkon sijainnista voi ja tulee neuvotella tarvittaessa
 - Huomioitavia asioita mm. salaojat ja niihin liittyvät rakenteet, laskuojat, tierummut, tulevat maankäyttösuunnitelmat, rakennushankkeet, tien ylityspaikat, varastointipaikat, kaapelin syvyys jne.
 - Maastoon yhdessä suunnittelijan kanssa
 - Jos salaojia joudutaan katkaisemaan paljon, on hyvä tehdä korjaussuunnitelma etukäteen
- Maanomistajan kerrottava, jos pellot vuokralla, verkkoyhtiö ei saa tietoa muualta (huom. tietosuoja otettava huomioon)

Helena Äijö ja Airi Kulmala

Maanalaisten linjahankkeiden
peltosalaojitusten korjausohjeet



Suunnitellaan yhdessä (3/3)

- Verkko-yhtiön varmistettava, viljelläkö valtion tien reunassa olevalla tiealueella (tiealueen haltuunotto-rajalla pellolla usein 2 m tieojan pellonpuoleisen luiskin ylätaiteesta)
 - Vaikka verkko saadaan rakentaa valtion luvalla, suunnitelmakartat myös lohkon viljelijälle, aiheutuneet vahingot korvattava viljelijälle
- Kiire pois
 - Aikataulut ja allekirjoitusajat olleet tiukkoja
 - Hyvällä suunnittelulla ja yhteistyöllä tulee parhaat lopputulokset
 - Urakoitsijoiden kiire näkyy ja maksaa



Tiedottaminen

- Suurin osa ongelmatilanteista ratkeaa paremmalla tiedottamisella ja avoimella toiminnalla
→ vältetään väärinkäsitykset
- Maanomistajalle on tärkeää tietää, milloin työn eri vaiheet ovat käynnissä → omien töiden suunnittelu
 - Tekstiviestit, sähköposti, yhteiset tilaisuudet jne.
- Tärkeää tietää myös, milloin projekti on loppu → tarvitaanko ”loppukatselmus”
- Tietoa ei ole koskaan liikaa, avoin toiminta lisää luottamusta yhtiötä kohtaan ja vähentää väärinkäsityksiä



Työnjohto

- Jokaisella projektilla oltava työnjohtaja, joka vastaa siitä, että maanomistajan kanssa sovitut asiat toteutuvat
 - Kaivinkoneenkuljettaja tekee sen, mitä työnjohto määrännyt
- Maanomistajalle tärkeää, että projektilla on yhteyshenkilö, jonka kanssa asioidaan
 - Yhteystiedot selkeästi tiedoksi, pelkkä kyltti tienlaidalla ei riitä
- Ihannemaailmassa maanomistajan velvollisuudet päättyvät suunnitelman laadintaan, mutta todellisuudessa maanomistajan on hyvä seurata työn etenemistä ja tarvittaessa puuttua epäkohtiin
 - Listaa ja dokumentoi kaikki aiheutuneet haitat ja vahingot (mm. valokuvat)
 - Pienistä korjaustarpeista kannattaa sanoa suoraan kaivinkoneenkuljettajalle → esim. tukkeutunut rumpu helppo ja nopea korjata, kun kone on valmiina paikalla
 - Reklamaatiot, omin päin ei saa mennä korjaamaan ja laittaa laskua perään

MRL (132/1999) 16 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

...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...

- Korvauksen pelisäännöt selviksi
- Asenne ja maan arvostus kohdalleen: omaisuuden suoja perustuslaissa turvattu, ei voi vain todeta: ”ei käy, ei korvauksia”
- Asioihin on suhtauduttava myönteisesti, muistutettava mahdollisuudesta hakea korvauksia
- Lain mukaan haitat ja vahingot on korvattava → velvollisuudesta ei voi keplotella neuvottelemalla tai vähättelemällä eroon



Mitä korvataan? (1/2)

Pysyvän haitan korvaus

- Korvataan sopimuksen mukaan, yleensä metrimääräisesti
- Pitää sisällään sen, että kaapeli saa ylipäättään pysyä paikoillaan ja sitä saa tarvittaessa korjata
- Pysyvään haittaan kuuluu myös se, että maanomistajan tulee olla varovainen toimiessaan kaapelin läheisyydessä, kaapelialueella voi olla rajoitteita rakentamiselle



Kuva: Kulmala

Mitä korvataan? (2/2)

Korvaus haitoista ja vahingoista

- Maanomistajalla ja muilla haitankärsijöillä on lakisääteinen mahdollisuus saada korvauksia hankkeista aiheutuneista omaisuuden tai oikeuksien menetyksistä, vahingoista ja haitoista
- Rakentamisaikana aiheutuneet haitat ja niitä seuraavat sadonmenetykset yms. arvioidaan yleensä vasta kaivutöiden jälkeen
- Mikäli myöhemmin ilmenee sellaisia seikkoja, jotka selvästi johtuvat kaapeloinnista, on näistäkin oikeus saada korvaus
- Mahdolliset haitat ja vahingot on syytä dokumentoida valokuvaamalla, haittojen todentamiseksi on hyvä olla kuvia myös tilanteesta ennen kaivuiden tekemistä
- Maanomistajalla ei ole velvollisuutta kustantaa kaapelointihankkeesta aiheutuvia menetyksiä, korvauksia haitoista ja vahingoista haetaan erikseen ja korvaushakemuksen tulee perustua todellisiin kustannuksiin ja menetyksiin
 - Haitankärsijän velvollisuudeksi jää vahinkojen arviointi ja korvauksen hakeminen
 - Verkonhaltijan/työnjohtajan velvollisuus on suhtautua aiheutettuihin vahinkoihin asianmukaisesti ja vakavasti

Korvaushakemus

- Korvaushakemus voi olla vapaamuotoinen
- MTK:lta toivottu ”mallipohjaa” → vaikea toteuttaa, koska tilanteet ja kustannukset vaihtelevat, harkitaan edelleen
- Tarvittaessa sovitaan asiantuntijalausuntojen tai arvioiden hankkimisesta vahinkojen selvittämiseksi
- Mikäli haitat ovat todelliset ja pystyt ne hyvin perustelemaan, on yhtiön pakko korvata kulut täysimääräisinä
- Korvaushakemus joko hyväksytään tai siitä neuvotellaan vielä erikseen

	määrä	yksikkö	á-hinta	kust./ha
Satomenetykset:				
2. sadon 2016 menetys	15	paalia/ha	€ 40,00	€ 600,00
1. sadon 2017 menetys	15	paalia/ha	€ 40,00	€ 600,00
Satomenetykset yhteensä per hehtaari				€ 1 200,00
Uudelleen perustamisen kustannukset:				
siemenet:				
Rehuvirna luomu	30	kg/ha	€ 2,15	€ 64,50
Kaura luomu	75	kg/ha	€ 0,30	€ 22,50
Puna-apila luomu	5	kg/ha	€ 13,40	€ 67,00
Valkoapila luomu	1	kg/ha	€ 13,80	€ 13,80
Nurminata luomu	10	kg/ha	€ 5,80	€ 58,00
Timotei luomu	10	kg/ha	€ 4,80	€ 48,00
Siemenkustannus yhteensä per hehtaari:				€ 273,80
Työkustannukset:				
Muokkaukset	3	h/ha	€ 60,00	€ 180,00
Kivien keruu	1	h/ha	€ 80,00	€ 80,00
Kylvötyö	1,5	h/ha	€ 60,00	€ 90,00
Jyräys	1	h/ha	€ 60,00	€ 60,00
Työkustannus yhteensä per hehtaari:				€ 410,00
Satomenetykset ja kustannukset yhteensä per hehtaari				€ 1 883,80
Pinta-alan määrittäminen:				
leveys	8	m		
pituus	1223	m		
pinta-ala	9784	m ²		
=	0,9784	ha		
Laskelmassa olevan pinta-alan kustannukset yht.				€ 1 843,11
Kustannusten "metrihinta" eur/m				€ 1,51

Esimerkki korvauslaskelmasta

- Luomutila
- Laatija yksityinen neuvoja
- Laskelman lisäksi 1 sivu perusteita luvuille → esimerkissä olevat luvut eivät ole suosituksia tms.

Jos ei päästä sopimukseen

- Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, on verkkoyhtiöllä mahdollisuus hakea pakkosijoituslupaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta
- Jos pysyvän haitan korvauksesta tai haittojen ja vahinkojen korvaamisesta ei päästä sopimukseen, voi maanomistaja viedä korvauskysymyksen maanmittauslaitokseen korvauksenmääritysmenettelyyn
 - Menettely on maanomistajalle ilmaista
 - Päätöksestä voi valittaa maaoikeuteen, mutta valitusasteessa kuluriski maanomistajalle on olemassa

Vastuukysymykset

- Maanomistajalla on velvollisuus noudattaa sähköturvallisuusmääräyksiä ja -ohjeita toimiessaan verkon läheisyydessä → verkonhaltijalla on kuitenkin ankara vastuu verkon turvallisuudesta
- Sähkömarkkinalain 110 §:n mukaan työn suorittajan on työturvallisuuden varmistamiseksi ja vaurioiden välttämiseksi selvitettävä, sijaitseeko työalueella sähkökaapeleita
 - Verkonhaltijan on annettava maakaapelin sijainnista joko paikkansa pitävä kartta tai toteutettava kaapelin näyttö paikan päällä
 - Sijaintikartoissa ei toistaiseksi ole kaapelin syvyystietoja
- Kaapelin rikkoutumisesta aiheutuvat vastuukysymykset arvioidaan tapauskohtaisesti
- Jos taas esimerkiksi salaoja on asennustyön aikana mennyt rikki ja haitat ilmenevät vasta vuosien kuluttua, on verkonhaltija velvollinen korvaamaan haitat