

26.9.2025

Orimattilan kaupunki / Ympäristövaliokunta
Erkontie 9
16301 ORIMATTILA

Viite Orimattilan Vesi Oy:n vastine Orimattilan kaupungille
toimittamaan selitykseen (22.7.2025) liittyen Orimattilan Vesi Oy:n 14.7.2025 Orimattilan
kaupungin ympäristövaliokunnalle toimittamaan rakentamislain 131 §:n mukaiseen
sijoituslupahakemukseen.

**ORIMATTILAN VESI OY:N RAKENTAMISLAIN 131 §:n MUKAINEN SJOITUS-
LUPAHAKEMUS ORIMATTILAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖVALIOKUNNALLE**

Seuraavassa Orimattilan Vesi Oy:n vastineet
22.7.2025:

selitykseen

1) ”Mikä tulee olemaan rakennettavan runkovesilinjan tarvitsema maa-ala kokonaisuudessaan sisältäen linjan leveyden, pituuden ja syvyyden koko alueella plus sijoitussuunnitelmat?”

Orimattilan Vesi Oy:n Vesihuoltopäällikkö Jami Junkkari on kertonut
28.5.2025 lähettämässään sähköpostissa mm. seuraavaa:

- *Vesijohtolinjauksen pituus omistamallanne kiinteistöllä 9:475 Päiväkumpu on luokkaa 170 m riippuen rakennettaisiinko vesijohtolinjaus voimalinjan etelä- vai pohjoisreunaan. Mikäli vesijohtolinjaus kulkisi voimalinja-alueen pohjoisreunaa, joudumme rakentamaan vesijohtolinjauksen voimalinjan ali Untamontien varressa, jolloin metrejä tulee hiukan enemmän kuin voimalinjaväylän eteläreunaan sijoitettaessa. Orimattilan Vesi Oy:lle ei ole väliä rakennetaanko vesijohtolinjaus voimalinja-alueen etelä- vai pohjoisreunaan.*
- *Vesijohtojen tarvitsema kaivanto on syvyydeltään reilut 2 m ja itse kaivanto on pohjalta noin 1 m leveä ja maanpinnan tasossa kaivannon leveys on riippuen maaperän laadusta ja luiskaamistarpeesta arviolta noin 3 m leveä. Työalue, jonka vesihuollon rakentaminen vaatii, on kuitenkin leveämpi, koska vesijohtojen asennuksen ajaksi kaivetut maat pitää läjittää kaivannon viereen ja tarvittaessa kaivinkoneen pitää pystyä liikkumaan maakasojen ohikin. Työaluetarve on siis noin 10 - 15 m leveä putkilinjan suuntaisesti.*
- *Suojavyöhykkeen leveys on tällaisessa tapauksessa, kun putket kaivetaan reilun 2 m syvyyteen, luokkaa 3 m putkien keskilinjasta molempiin suuntiin eli yhteensä noin 5 - 6 metriä leveä putkilinjan suuntainen alue.*
- *Kyseessä olevien putkien rakentaminen ei vaadi erityisiä suunnitelmia käytännössä pelkkä asemapiirros, johon on merkitty vesijohtolinjaus, riittää.*

Vesihuoltopäällikkö Jami Junkkari on 4.6.2025 sähköpostiviestissä ottanut uudemman kerran kantaa suunnitelmien tarpeellisuuteen ja kertonut , että:

- *Vesijohtolinjaus saadaan rakennettua teille toimitetulla linjauspiirustuksella, joten sijoituslupaneuvottelujen johdosta ei ole tarpeellista teettää lisäpiirustuksia tai muita edellyttämiänne selvityksiä.*

2) ”Mikä on ko. linjan tarvitsema määräala kokonaisuudessaan (m2)?”

Määräalaa ei ole neuvotteluvaiheessa pystytty määrittämään tarkasti, koska on haluttu jättää maanomistajalle mahdollisuus vaikuttaa lopulliseen linjaukseen. Jami Junkkarin 28.5.2025 lähettämän viestin perusteella maanomistajalla on kuitenkin ollut mahdollisuus laskea määräalan suuruusluokka.

3) ”Mitkä tulevat olemaan maa-alueellemme kohdistuvat rasitukset ja käyttörajoitukset jatkokäyttöä ajatellen (mm. huoltotoiminnot, metsätalous ja rakentaminen (tontit))?”

Orimattilan Vesi Oy:n Vesihuoltopäällikkö Jami Junkkarin 28.5.2025 lähettämässä sähköpostiviestissä on kerrottu, että:

- *Ajatus on siis rakentaa vesijohtolinjaus olemassa olevan Kymenlaakson Sähkö Oy:n voimalinjaväylän etelä- tai pohjoisreunaan eli alueelle, joka pidetään Kymenlaakson Sähkö Oy:n toimesta puustosta vapaana voimalinjan johdosta.*
- *Yleisesti ottaen vesihuoltolinjaus aiheuttaa maanomistajille rasitteen, vaikka virallista rasitetta ei julkisen infran rakentamiselle Maanmittauslaitokselta useinkaan haeta. Käytännön rasite on se, että putkilinjan päälle ei saa rakentaa pysyviä perustuksellisia rakennuksia ja sama koskee tiettyä suojavyöhykettä putkilinjan ympärillä.*
- *Tässä tapauksessa oletan, että tämä sama rasite on alueella jo voimassa Kymenlaakson Sähkö Oy:n voimalinjan johdosta eli vesijohtojen rakentamisesta ei ymmärtääkseni lisärajoituksia omistamallanne kiinteistölle.*
- *Orimattilan Vesi Oy:llä olisi oikeus vikatapauksissa mennä esim. korjaamaan vesijohdossa alueella oleva vuoto eli kaivaa kyseinen kohta esiin ja hoitaa asia kuntoon. Tällaisissa tilanteissa Orimattilan Vesi Oy:llä on tietysti velvollisuus siistiä jäljet sekä korvata mahdollisesti aiheutunut haitta kuten puuston kaataminen tms.*

4) ”Kohteen selkeät kartat tilanumeroineen”

Vesihuoltopäällikkö Jami Junkkarin 5.6.2025 lähettämässä viestissä linjaus on esitetty erilaisilla karttapohjilla, joista on käynyt ilmi kiinteistön rajat ja kyseisen kiinteistön tilanumero. Yksi viestin liitteenä olleista karttapohjista on esitetty oheisessa kuvassa.

Vesihuoltopäällikkö Jami Junkkarin 28.5.2025 lähettämässä sähköpostiviestissä on kerrottu, että *Orimattilan Vesi Oy maksaa vesihuoltoa rakennettaessa korvauksia aiheutetusta haitasta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että korvauksia muodostuu tavallisimmin, kun pelloille kaivettaessa menetetään satoa tai metsään rakennettaessa puustoa kaadetaan. Pelkästä vesihuoltoputkien sijoittamisesta ei ole perinteisesti maksettu korvauksia, jos varsinaista haittaa ei muodostu. Tässä tapauksessa ajatus on ollut hyödyntää olemassa olevaa voimalinjaväylää, jolloin vesihuollon rakentaminen ei aiheuttaisi maanomistajille uutta haittaa ja rasitetta, kun Kymenlaakson sähkö Oy pitää alueen puuston alueella matalana.*

Orimattilan Vesi on johtavan rakennustarkastaja Timo Tarkkalan toiveesta yrittänyt ratkaista asiaa vielä kertaalleen sijoituslupahakemuksen jättämisen jälkeen. on toimitettu ehdotus johtoalueen käyttöoikeussopimuksesta. Sopimusehdotus (liite 1) on laadittu maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:n, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf:n ja Suomen Kuntaliitto ry:n 15.11.2018 solmiman maahan kaivettavia johtoja koskevan suositussopimuksen mukaiselle sopimus pohjalle. Sopimusehdotuksen liitteenä oli Arvolex Oy:n (ennen Maanomistajien Arviointikeskus Oy) tekemä korvauslaskelma (liite 2) ja maastokäyntien pohjalta muutettu linjaus esitys (liite 3). Linjauksen loppuosaa esitettiin, tontilla olevan rakennuksen vuoksi, muutettavaksi kiinteistön omistajan kannalta edullisempaan paikkaan.

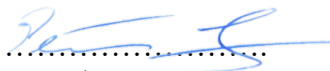
Orimattilan Vesi Oy
 Tokkolantie 3, 16300 Orimattila – puh. 0400-714 694
 etunimi.sukunimi@orimattila.fi – y-tunnus: 0934505-6

olla voimassa maksimissaan 20 vuoden ajan, jonka jälkeen sopimus on puolin ja toisin päivitettävissä.

Orimattilan Vesi Oy on vastannut , ettei Vesi Oy katso linjan loppuosan siirtämistä perustelluksi ratkaisuksi, koska se aiheuttaisi uuden rasitealueen perustamisen, kun taas Vesi Oy:n esittämässä linjausvaihtoehdossa menee jo ennestään kaksi vesihuoltolinjaa eikä uudesta linjasta aiheudu maanomistajalle lisähaittaa. esittämän korvaussumman osalta on ilmoitettu, ettei sitä voida hyväksyä. Perusteluna on kerrottu, että *linjaus kulkee sähkölinjan varoalueella, johon sähköyhtiö on lunastanut käyttöoikeuden ja maan arvo katsotaan tämän takia joutomaaksi. Pyydetty yksikköhinta/korvaussumma on jopa yli kaksinkertainen kaupungin raakamaan hankintahintaan nähden, joka sekin olisi ihan liian kova hinta pelkästä joutomaan käyttöoikeudesta.* Emme myöskään voi hyväksyä vaatimusta määräaikaisestä sijoitusluvasta. Pääsääntö sijoitusluvuissa on, että sijoitusoikeus on pysyvä, mikä on erityisen tärkeää, kun puhutaan vesihuoltolinjasta, jonka odotettu käyttöaika on vähintään 100 vuotta.

Useasta yrityksestä huolimatta asiassa ei ole päästy yksimielisyyteen, minkä takia Orimattilan Vesi Oy esittää, että asia ratkaistaan Rakentamislain 131 §:n mukaisesti.

Orimattilassa 20.10.2025



Petteri Kotonen
Orimattilan Vesi Oy

Liitteet

- Liite 1: Sopimusehdotus
- Liite 2: Arvollex Oy:n korvauslaskelma
- Liite 3: Sopimusehdotuksessa esitetty linjaus

Orimattilan Vesi Oy

Tokkolantie 3, 16300 Orimattila – puh. 0400-714 694
etunimi.sukunimi@orimattila.fi – y-tunnus: 0934505-6

JOHTOALUEEN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

JOHTOJEN OMISTAJA

Nimi	Orimattilan Vesi Oy
Osoite	Tokkolantie 3 16300 Orimattila
Linjaosa	Untamontien ja Porvoonjoen välinen pää- ja raakavesijohto

MAANOMISTAJA(T)

Nimi	
Osoite	
Sähköposti ja puhelinnumero	
IBAN-tilinumero	
Tilan nimi, kiinteistötunnus ja osoite	560-418-9-475
Kunta	Orimattila

HALTIJA(T), ellei sama(t) kuin yllä

Nimi	
Osoite	
Sähköposti ja puhelinnumero	
IBAN-tilinumero	
Lohkot, joita sopimus koskee, osoite	
Kunta	

Jos alueen haltija vaihtuu ennen rakentamisen aloittamista, sitoutuu maanomistaja ilmoittamaan tästä johtojen omistajalle. Vuokra- tai muuta hallinnan siirtosopimusta tehdessään maanomistaja on velvollinen kertomaan alueen tulevalle haltijalle tehdystä johtoaluesopimuksesta.

Yllä mainittujen johtojen omistaja, maanomistaja ja haltija ovat tehneet keskenään seuraavan sopimuksen Orimattilan Vesi Oy:n runkovesijohdon ja raakavesijohdon rakentamista ja pitämistä sekä tästä aiheutuvien korvausten maksamista varten.

1. Johtojen omistajalla on oikeus, ottaen kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioon maanomistajan näkemykset, rakentaa ja pitää ko. johdot niihin liittyvine tarkastuskaivoineen, tuuletusputkineen ja merkkipaaluineen edellä mainitun tilan alueella
 - 1.1 Johtojen omistaja on velvollinen ilmoittamaan rakennustyön ajankohdan mahdollisuuksien mukaan ennen rakennustöiden aloittamista.
 - 1.2 Rakennustöiden aikana
 - a) työalueen leveys on 17 metriä

- b) johtojen omistajalla on oikeus tehdä edellä mainitun johtojen paikkoihin pieniä tarkistumistausten mahdollisesti aiheuttamia muutoksia,
- c) johtojen omistajalla on oikeus poistaa rakentamistyön edellyttämältä alueelta kaikki puut, pensaats ja oksat. Pihapiiriin istutettuja puita ja pensaita on mahdollisuuksien mukaan suojeltava,
- d) johtojen omistajalla on oikeus tehdä johtojen rakentamistöiden edellyttämät toimenpiteet työalueella.

1.3 Rakennustöiden päätyttyä yllä mainittua tilaa jää rasittamaan johtojen päällä 10 metriä leveällä alueella (*johtoalue*) pysyvä käytön rajoitus.

Johtojen omistaja on oikeutettu tekemään johtojen kunnostustyöt niin, että niiden yhteydessä aiheutuvat haitat ja vahingot korvataan ilman maanomistajan ja alueen haltijan eri vaatimusta.

Johtoalueeseen kohdistuvat käyttöoikeuden rajoitukset merkitsevät, että

- a) johtoalueelle ei saa pystyttää rakennusta,
- b) johtojen omistaja on oikeutettu tarvittaessa poistamaan kasvuston johtoalueelta johtojen rakentamisen jälkeen,
- c) maanomistaja tai alueen haltija on velvollinen ilmoittamaan johtoalueelle kohdistuvista ojitustöistä ennen töiden aloittamista johtojen omistajalle,
- d) räjähdysaineiden käyttämisestä 30 metriä lähempänä johtoja on maanomistaja tai alueen haltija velvollinen ilmoittamaan johtojen omistajalle ennen ko. töiden aloittamista,
- e) johtoalueen käyttäminen kulkuun raskaammilla kulkuneuvoilla kuin mitä maa- ja metsätaloustöissä tavanomaisesti käytetään, on ilman johtojen omistajan lupaa kielletty, johtojen omistaja on kuitenkin velvollinen osoittamaan ja tarvittaessa rakentamaan maanomistajan johtojen rakennustöiden aikana esittämät johtojen ylityskohdat niitä varten,
- f) käytörajoitukseen sisältyy oikeus kulkea johtojen huolto- ja korjaustöitä tehtäessä kiinteistöllä, kuitenkin minimoiden liikkumisesta aiheutuvaa haittaa. Kiireellistä vianhoitoa lukuun ottamatta liikkumisesta on ilmoitettava maanomistajalle tai alueen haltijalle etukäteen.

- 2.** Kaikki puut, jotka työalueelta poistetaan, jäävät maanomistajan omaisuudeksi. Johtojen omistaja siirtää pensaats, oksat ja kivet.
- 3.** Johtojen omistaja on velvollinen pyynnöstä korvauksetta näyttämään johtojen tarkan sijainnin maastossa sekä antamaan johtojen suojelemista ja johtoalueella toimimista koskevat ohjeet.
- 4.** Johtojen suunnittelusta, rakentamisesta ja pitämisestä kiinteistölle maksettavat korvaukset määritetään täyden korvauksen periaatteen mukaisesti.

Kertakaikkisena maksetaan korvauksia 646 euroa.

Korvaukset maksetaan yhden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli korvausta ei suoriteta määräajassa, maksaa johtojen omistaja ylimenevältä ajalta korkolain mukaisen viivästyskoron.

Mikäli myöhemmin ilmenee sellaisia haittoja tai vahinkoja, joita sopimuksen laatimishetkellä korvauksia määritettäessä ei ole otettu huomioon, on maanomistajalla tai alueen haltijalla tällaisen menetyksen ilmaannuttua oikeus lisäkorvaukseen.

Johtojen käyttö- ja kunnossapitotoimenpiteiden yhteydessä tarvittavien johtoalueen ulkopuolisten alueiden käytöstä tehdään sopimukset ja aiheutetuista vahingoista maksetaan korvaukset kussakin tapauksessa erikseen.

- 5.** Tämä sopimus ja maksetut korvaukset sitovat kiinteistön myöhempää omistajaa tai haltijaa.

Allekirjoittanut maanomistaja on velvollinen sisällyttämään tätä koskevan ehdon luovutussopimukseen.

Johtojen omistajalla on oikeus hakea rasitetoimitusta tämän sopimuksen perusteella.

- 6.** Johtojen omistajalla on oikeus maanomistajaa kuulematta siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle.

Johtojen omistaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta maanomistajalle hyvissä ajoin etukäteen.

- 7.** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun se on allekirjoitettu ja se on voimassa siihen saakka, kunnes johdot on poistettu käytöstä.

Johtojen omistaja on velvollinen ilmoittamaan maanomistajalle, kun johto on poistettu käytöstä.

Kun johdot on poistettu käytöstä, johtojen omistaja poistaa maanpäälliset rakenteet ja maisemoi alueen asianmukaisesti.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja jokainen sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

puolesta sopimuksen on allekirjoittanut

Orimattilan Vesi Oy:n puolesta sopimuksen on allekirjoittanut toimitusjohtaja Petteri Kotonen.

Liitteet

Liite	Kartta
Liite	Korvauslaskelma

ARVIOINTIKOHDE	Untamontien vesihuoltolinja		
KUNTA JA KYLÄ	Orimattila (560)	Kylänumero	418
TILA	560-418-9-475		

Omistaja			
OSOITE			

YLEISTÄ	Vesihuoltolinjan rakentamisesta aiheutuvat haitat ja vahingot Tilan alueelle ollaan rakentamassa 305 m vesihuoltolinjaa. Rakentamisen aikainen työalueen leveys on 17m Noin 150m matkalla työalueesta n. 60 % on pääosin noin 30 v lehtipuustoa (osin hoitamaton) ja n. 40 % on voimalinjan aluetta Noin 85m matkalla työalueesta n. 60 % on pääosin noin 25-v koivikkoo ja n. 40 % on voimalinjan aluetta Noin 15m matkalla työalue on joenrantametsämaata (lähes puuton). Noin 55m matkalla työalue on linja-alueita		
---------	---	--	--

1. PUTKIALUE

	pituus	leveys	pinta-ala ha	euroa/ha	euroa	puuston ennenaikainen hakkuu euroa/ha	euroa	SUMMA EUROA
PELTO			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
METSÄ			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			0,0000		0,00		0,00	0,00
			m2	e/m2				
ERITYISMAA			0		0,00			0,00
			0		0,00			0,00

2. TYÖALUE

	ha	haitat viljelylle euroa/ha	euroa	sadonmenetykset euroa/ha	euroa	SUMMA EUROA
PELTO	0,0000		0,00		0,00	0,00
	0,0000		0,00		0,00	0,00
	0,0000		0,00		0,00	0,00
METSÄ						
	150	17,0	0,2550	1100	280,50	344,25
	85	17,0	0,1445	1700	245,65	289,00
	15	17,0	0,0255	500	12,75	12,75
	55	17,0	0,0935	0	0,00	0,00
			0,0000		0,00	0,00
			0,0000		0,00	0,00
			0,0000		0,00	0,00
			0,0000		0,00	0,00
			m2	vuokra euroa/m2	euroa	
ERITYISMAA			0		0,00	0,00
			0		0,00	0,00

3. MUUT KORVAUKSET

	euroa
	0,00

KORVAUKSET YHTEENSÄ

EUR	646,00
-----	--------

4. MUUTA

Kaadettu puusto jää maanomistajalle

ALLEKIRJOITUS

ARVIOINTIASIANTUNTIJA



Matti Äijälä
 ArvoLex
 Revontulentie 8 A, 02100 ESPOO
 p. 0400 157175
matti.aijala@arvolex.fi

www.arvolex.fi

