

MRL 161 §:n mukainen päätös yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamiseksi kiinteistölle 286-402-11-155

282/10.03.00.09/2022

Teknisen lautakunnan lupajaosto 06.04.2022 § 56

Valmistelija: Valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

██████████, (Joenrannan Mansikkapaikka, Y-tunnus 2258079-8) on hakenut 26.1.2022 jätetyllä hakemuksellaan maankäyttö- ja rakennuslain (613/1999) 161 §:n mukaista päätöstä yhdyskuntateknisen laitteen (vesiputki, pumppu ja traktori) sijoittamiseksi ██████████ ██████████ kiinteistölle 286-402-11-155 (██████████).

Samalla haetaan, että lupa astuu voimaan välittömästi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Hakemusasiakirjat ovat **oheismateriaalina**.

Hakemuksen sisältö

Joenrannan Mansikkapaikka on vuonna 2020 perustettu mansikanviljelykeskittymä, joka toimii osoitteessa Saarelantie 82 B, 45130 Kouvola. Paikka on vuokrattu 25 vuodeksi ja pellot 20 vuodeksi. Pellot sijaitsevat kiinteistöllä 286-402-11-1 ja sen viereisillä alueilla. Kiinteistö 286-402-11-155 sijaitsee lähimpänä Kymijokea ja sen läpi kulkevalla vesiputkella nostetaan vettä mansikan viljelyyn. Osapuolet ovat tehneet keskenään suullisen sopimuksen, että vesiputki saa kulkea kiinteistön 11:155 läpi. Kiinteistön omistajan menehdyttyä kuolinpesän osakkaat ovat vaatineet putken poistamista.

Hakemuksessa pyydetään lupaa ██████████ Joenrannan Mansikkapaikalle nostaa vettä Kymijoesta kiinteistön 286-402-11-155 kautta ja sitä, että lupa astuu voimaan välittömästi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta (aloittamisoikeus).

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan mansikan viljely ei ole mahdollista ilman Kymijoen vettä. Joenrannan Mansikkapaikka on investoinut huomattavan summan mansikan viljelyyn, josta merkittävä osa on kastelulaite- ja konehankintoja. Investoinnit on laskettu 20 vuoden perspektiiville.

Kasteluvettä käytetään hallantorjuntaan touko-kesäkuussa sekä mansikan kasteluun istutusvaiheessa ja kuivuuden sekä raakilevaiheen aikaan. Ilman jokivettä mansikan taimet ovat vaarassa, sillä muut vesilähteet eivät riitä hallantorjuntaan. Hallaa torjuntaa sadettamalla 5-10 yötä kasvukaudessa. Ilman vettä lannoitteet, kasvinsuojeluaineet ja

muu panostus on turhaa ja pahimmillaan kevään pakkaset tekevät tyhjäksi koko mansikkakauden.

Jos asiaan ei löydy pikaista ratkaisua, veden katkaisu päättää marjatilantoiminnan. Kausityöntekijöiden hankkiminen ei onnistu epävarman sato-odotuksen vuoksi. Hakijan arvion mukaan vesiputken vetäminen alueen läpi ei aiheuta merkittävää haittaa kiinteistölle.

Asiassa saadut lisäselvitykset

24.2.2022 laaditun, **oheismateriaalina** olevan lisäselvityksen mukaan putkea ei ole mahdollista siirtää ilman suuria kustannuksia, eikä se nykyisellä paikallaan aiheuta häiriötä muille kiinteistöille. Putki on vedetty pintavetona avo-ojaa pitkin. Rasiitettavan kiinteistön asuinrakennuksesta on matkaa putkelle noin 20 metriä. Putki on sijoitettu niin, että matka joesta pellolle on mahdollisimman lyhyt. Putken lisäksi kiinteistöllä on pumppu, jonka avulla vettä saadaan joesta. Rannassa on pumppu ja traktori silloin, kun vettä pumpataan.

Muut vaihtoehtoiset reitit muodostuvat kohtuuttoman pitkiksi ja putki joudutaan vetämään lähempää asutusta, mitä se tällä hetkellä on. Putki ei aiheuta haittaa rasiitettavan pellon viljelykäytölle. Pellon reunaa pitkin kiinteistön rajan tuntumasta menee ura, jota pitkin traktori pääsee pumpulle. Ura on välttämätön pumpun käyttämiselle ja mikäli putkea jouduttaisiin siirtämään, traktorin pääsy rantaan tulisi miettiä kokonaan uudelleen.

Kuolinpesän vastine hakemukseen

Kuolinpesä antoi asiassa vastineensa 20.3.2022. Vastineet liitteineen ovat **oheismateriaalina**. Vastineessaan kuolinpesän edustajat [REDACTED] toteavat, että vesiputki ja pumppaamo hankaloittavat kohtuuttomasti kiinteistöllä asumista ja viihtymistä sekä kuolinpesän osakkaan ansiotyötä. Ohessa esitetään hakijan asiakirjoista puuttuneet vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden kustannusarviot.

Kuolinpesän mukaan hakija on jättänyt mainitsematta vesiputkesta ja pumppaamosta asiat, jotka aiheuttavat kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajille.

Pumppaamon aiheuttama meluhaitta

Kuolinpesän mukaan hakijan asiakirjoissa puhutaan vain putken aiheuttamasta haitasta, eikä pumppaamon aiheuttamia haittoja käsitellä. Kuolinpesän mukaan pumppaamo aiheuttaa meluhaittaa, joka on merkittävä elin- ja asuinympäristön laatua ja viihtyisyyttä heikentävä tekijä.

Kuolinpesän mukaan 2021 kesä-elokuussa rannassa ollut pumppu ja traktori olivat koko ajan rannassa ja käynnissä lähes ympärivuorokautisesti. Kymijoen äänen kantavuus korostaa pumppaamon aiheuttamaa huomattavaa meluhaittaa. Kuolinpesä on

lisäksi listannut 21 henkilöä puhelinnumeroineen, jotka ovat kesällä 2021 osallistuneet kuolinpesän siivoukseen kiinteistöllä ja havainneet rannassa olevan traktorin ja pumpun pitkäkestoisen ja kohtuuttoman meluhaitan, jonka he toteavat alentavan huomattavasti asumisen viihtyvyyttä.

Kuolinpesä toteaa myös, että ennestään esiintyvä meluhaitta lisääntyy, mikäli mansikkakasvien määrä ja tätä myöten kastelun tarve kasvaa. Tämä ilmenisi traktorin käyntiajan tai traktorin pumppaustehon lisääntyessä, joka lisäisi meluhaittaa entisestään ja pumppaamon aiheuttama meluhaitta tulee tulevina kesinä muuttumaan entistä sietämättömämmäksi aiempaan nähden.

Sähkökäyttöinen pumppaamo ei ole mahdollinen ratkaisu, koska kiinteistöllä ei ole tämän edellyttämiä liittymiskaapeleita. Hakijalla ei ole kiinteistön omistajien lupaa liittymiskaapeleiden rakentamiseen. Lisäksi sähkökeskus ja pumppauslaitteisto eivät ole äänettäviä, jonka lisäksi ne olisivat myös maisemahaitta kiinteistölle.

Kuolinpesän osakkaan asumisen ja ansiotyön hankaloittaminen

Kuolinpesän osakas [REDACTED] on muuttanut kiinteistölle. Vastineen mukaan vesiputki ja pumppaamo hankaloittavat huomattavasti kuolinpesän osakkaan asumista, ansiotyötä ja viihtymistä. Osakas on elokuva-alan ammattilainen, joka työskentelee käsikirjoittajana ja elokuvaohjaajana kiinteistöltä käsin. Kiinteistöllä aloitetaan alkukesästä 2022 elokuvan kuvaukset.

Pumpun ja traktorin käyttö sekä työntekijöiden liikehdintä tekevät kiinteistöllä tapahtuvat kuvaukset mahdottomiksi meluhaitan ja rakenteiden (traktori, pumppu, putki) näkyvyyden vuoksi. Vesiputki, traktori ja pumppu eivät voi jäädä kiinteistölle, sillä muutoin ne tulevat aiheuttamaan kohtuutonta haittaa elinkeinolle rajoittaen sitä mitä, missä, miten ja milloin osakas voi työskennellä.

Työvoima osana rasitetta

Kuolinpesä huomauttaa, että rasitteeseen kuuluisi myös oikeus työntekijöille kulkea kiinteistöllä käynnistämässä ja sammuttamassa pumppausta milloin vain ja mihin vuorokauden aikaan tahansa. Työntekijöiden liikkumiseen alueella kiinnitettiin huomiota jo kesällä 2021. Kuolinpesä toteaa, että mikään hakijan mahdollisesti esittämä ratkaisu haittojen pienentämiseksi ei poista työntekijöiden liikehdintää kiinteistöllä.

Kuolinpesän mukaan järkevä vaihtoehto on siirtää vesiputki, pumppu ja traktori hakijan omalle kiinteistölle 286-402-8-54, joka sijaitsee Kymijoen rannalla saman tien varrella. Tällöin myös työvoima voisi kulkea hakijan kiinteistöllä.

Päästöt ja maisema

Kuolinpesän mukaan traktori ja pumppu olivat käynnissä lähes ympärivuorokautisesti ajalla kesä-elokuu 2021. Rannassa olevan traktorin pitkäkestoinen käynti ja sen aiheuttamat, terveydelle haitalliset pakokaasupäästöt aiheuttavat haittaa asukkaille. Traktori ja pumppauslaitteisto sijaitsevat ranta-alueella, josta avautuu näkymä Kymijoelle.

Pumppaamon aiheuttamat meluhaitat ja päästöt hankaloittavat ranta-alueella oleskelua ja alentavat sen viihtyvyyttä merkittävästi.

Hakemuksen puutteellisuus

Kuolinpesän mukaan asiakirjoissa ei ole esitetty vertailua vaihtoehtoista, kustannuksista tai teknisestä toteuttamisesta.

Lisäksi kuolinpesä toteaa, että hakija on tietoisesti jättänyt pois hakemuksestaan päätöksenteon kannalta erittäin oleellisia tietoja. Hakija omistaa kiinteistön 286-402-8-54 (■■■■■■■■■■), joka sijaitsee Kymijoen rannalla ja 320 metrin päässä kuolinpesän kiinteistöstä. Kuolinpesän mukaan hakijan viittaus siihen, että putket jouduttaisiin vetämään lähempää asutusta, hakija viittaa omistamansa kiinteistön pihapiiriin.

Hakija on liittänyt asiakirjaansa tarjouksen, vaikka liitteenä tulisi olla tilausvahvistus. Lisäksi tarjous on tehty 160 mm putkelle, vaikka kiinteistöllä kulkevan putken halkaisija on 110 mm.

Vaihtoehtoiset reitit

Kuolinpesä esittelee esimerkkinä vaihtoehtoisia, kohtuullisesti toteutettavissa olevia reittejä, niiden kustannuksia ja teknistä toteuttamista, joiden avulla on tarkoitus osoittaa, että hakijalla on mahdollisuus siirtää vesiputki ja pumppaamo pois kiinteistöltä. Vaihtoehtoiset reitit ilmenevät vastineesta, joka on **oheismateriaalina**.

Kuolinpesän näkemyksen mukaan reitit eivät ole kohtuuttoman pitkiä, vaan, ne ovat jopa nykyistä reittiä lyhyempiä. Vesijohdon siirrosta aiheutuvat kustannukset ovat kuolinpesän mukaan myös hyvin alhaisia Joenrannan Mansikkapaikan kokoluokan yritykselle.

Hinta-arvio ja vaihtoehtoiset reitit osoittavat, että kyseessä ei ole teknisesti työläs ja aikaa vievä toimenpide. Asiantuntija on todennut, että työ kyetään suorittamaan huhtikuun 2022 loppuun mennessä. Hakija kykenee tekemään tarvittavat muutostyöt huhtikuussa. Näin hän voi turvata toimintansa ja torjua hallaa sekä kuivuutta ja harjoittaa kastelua touko-kesäkuussa.

Ura

Kuolinpesä toteaa, että hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä ei ole uraa, vaan alue on heinäpeltoa, josta mansikkapaikan työntekijät ovat ajaneet traktorilla, autoilla ja mönkijöillä rantaan.

Lausunto, [REDACTED]

Vastineeseensa kuolinpesän edustajat ovat myös liittäneet pelot Joenrannan Mansikkapaikalle vuokranneiden [REDACTED] lausunnon asiasta. Lausunnon mukaan hakija sai alkuvuodesta 2020 kiinteistön 286-402-11-155 omistajalta [REDACTED] suullisen, toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen. Sopimus koski 1,5 ha peltoalaa ja pumppuasemaa. Sopimuksen tekoaikaan kiinteistö oli asumaton ja pumppaamon meluhaitta ja työntekijöiden liikehdintä eivät tuolloin hankaloittaneet kiinteistöllä asumista. Lausunnon mukaan hakija tiesi hyvin, että suullinen sopimus johtui siitä, että omistaja oli pysyvästi hoitokodissa. Osapuolet sopivat, että hakija siirtää putken, kun kiinteistölle muutetaan. Lausunnon mukaan hakija kertoi siirtävänsä pumppuaseman tulevaisuudessa omalle kiinteistölleen. Hakijan hakemuksen luettuaan lausunnon antajat toteavat, että hakija ei ole noudattanut maanomistajan kanssa sovittua sopimusta.

Naapurien vastine hakemukseen

Naapurikiinteistön 286-402-11-2 omistajat antoivat asiassa vastineensa 21.3.2022. Vastineessaan kiinteistön omistajat toteavat, että he ostivat naapurikiinteistön 11:2 vuonna 2014 ja ovat siitä lähtien korjanneet kiinteistöä sekä käyttäneet sitä vapaa-ajan asuntona. Vuoden 2022 kesällä on tarkoitus muuttaa kiinteistölle vakituisesti.

Mansikkatilan vedenotto on kesien 2020 ja 2021 aikana toteutettu kiinteistön 11:2 viereiseltä kiinteistöltä 11:155. Vedenottoon käytetään traktorin voimansiirtoon liitettävää pumppulaitteistoa, joka on sijainnut noin 60 metrin päässä kiinteistön 11:2 rajasta rantaviivasta katsottuna ja noin sadan metrin päässä asuinrakennuksesta.

Vastaajat kokevat, että pumppulaitteiston päivittäisestä käytöstä aiheutunut meluhaitta on ollut sekä 2020 että 2021 kesäkuukausien aikana pitkäkestoista ja jatkuvaa pumpun pyöriessä yhtäjaksoisesti varhaisesta aamusta myöhäiseen yöhön. Vastaajat ovat kokeneet meluhaitan pitkäkestoisuuden ja jatkuvuuden lisäksi melun voimakkuuden ja taajuuden erittäin häiritseväksi. Pumppulaitteiston melu kuuluu myös hyvin asuinrakennuksen sisälle alentaen suuresti asumisviihtyvyyttä. Meluhaitan kestoa arvioitaessa on myös huomioitava, että mansikkatilan toiminnan laajentuessa veden tarve tulee entisestään kasvamaan ja pumppulaitteiston käyttö tulee jatkossa olemaan suurella todennäköisyydellä ympärivuorokautista kattaaen myös aamuyön tunnit.

Muut päätöksentekoon vaikuttavat seikat

Vastaajat ovat suunnitelleet saunarakennuksen toteutusta siten, että sen etäisyys pumppaamoon olisi ainoastaan noin 70 metriä. Saunarakennusten tuleva rakennusoikeus on hakijoiden mukaan ehdottomasti huomioitava päätöksenteossa. Rannassa sijaitsevan pumppaamon lähietäisyydestä johtuvat meluhaitat olisivat molempien

kiinteistöjen osalta täysin kohtuuttomia ja aiheuttaisivat käytännössä sen, että saunan rakentaminen virkistyskäyttöön jäisi tekemättä. Toukokuusta elokuuhun lähes jatkuvasti käynnissä olevan traktoripumppaamon kuunteleminen ja katseleminen saunarakennuksen terassilta on kaukana siitä maalaisilmapiiiristä, mitä vastaajat kiinteistöä hankkiessaan ajattelivat kokevansa Kymijoen rantamaisemissa. Myönteinen päätös vedenottoon liittyen olisi vastaajien mielestä todella epäoikeudenmukaista sekä kohtuutonta lähikiinteistöjen omistajille.

Huomioita hakijan hakemuksesta ja lisäselvityksestä

Vastaajien mukaan hakemuksen perustelu, jossa vedenoton loppuminen kiinteistön 11:155 kautta päättäisi yritystoiminnan ei ole uskottava hakijan itse asuessa Kymijoen rannalla kiinteistöllä 286-402-8-54 (■■■■■■■■■■), joka sijaitsee noin 300 metrin päässä kohtaa, jossa vesiputki alittaa tien siirtyen kiinteistön 11:155 puolelle. Jos putkea pitäisi vetää lisää 300 metriä, jotta kulku tapahtuisi hakijan oman kiinteistön kautta, siitä olisi vastaajien mukaan yritykselle vain 4140 euron materiaalikustannus toimituskuluineen. Tähän tietoon pohjaten väitteet miljoonatappioista eivät ole vastaajien mielestä perusteltuja.

Joenrannan Mansikkapaikan vastineet asiassa

Joenrannan Mansikkapaikan vastine, ■■■■■■■■■■

Joenrannan Mansikkapaikka antoi vastineensa kuolinpesän toimittamaan vastineeseen 27.3.2022. Vastine on **oheismateriaalina**. Vastineessaan hakija toteaa, että vuokrattujen peltöjen omistajan ■■■■■■■■■■ kanssa allekirjoitettiin 20 vuoden vuokrasopimus peltöjen vuokraamisesta vuonna 2019. Neuvotteluiden keskeisin asia oli Kymijoen kasteluvesi. Ilman tätä jokiyhteyttä minkäänlaisia vuokraneuvotteluja ei olisi käyty, eikä vuokrasopimusta olisi lainkaan syntynyt. Hakijan käsityksen mukaan ■■■■■■■■■■ kanssa sovittiin keväällä 2020 viiden vuoden määräaikainen vuokrasopimus pellolle, josta putki yhdistyy hakijan pelloille. Hakija yllättyi, kun hän vastaanotti 12.12.2021 ilmoituksen suullisen sopimuksen päättämisestä.

Vastineessaan kuolinpesän edustajat ovat kertoneet kehottaneensa hakijaa siirtämään vesiputkea, pumppua ja traktoria toistuvasti omalle kiinteistölleen, mutta näin ei hakijan Joenrannan Mansikkapaikan mukaan ole tapahtunut. Kukaan ei ole syksyn 2021 aikana kehottanut hakijaa siirtämään putkea, pumppua tai traktoria, eikä melusta tai häiriöstä ole kukaan valittanut tai kommentoinut. Hakija ei ole tiennyt pumpun häiritsevän naapureita.

Kesän 2021 kuuma ja kuiva sääjakso oli epätavallinen, joka on johtanut siihen, että pumppua jouduttiin käyttämään tavallista useammin. Siirtopumppaus on kallista ja sitä tehdään vain pakon edessä. Työntekijät käyvät paikalla ainoastaan kaksi kertaa päivässä silloin, kun siirtopumppausta on käytettävä. Väitteet erityisestä haitasta työvoiman osalta ovat hakijan mielestä perusteettomia.

Hakijan käsityksen mukaan kuolinpesän edustajat [REDACTED] yrittävät estää vedensaannin Kymijoesta ja toisaalta vuokrattujen peltujen omistajat [REDACTED] pyrkivät estämään sen patoaltaalta. Mikäli kuolinpesän vaatimukset hyväksytään, tarkoittaisi se hakijan elinkeinotoiminnan estymistä.

Kuolinpesän edustajat ovat kirjelmässään esittäneet vaihtoehtoisia reittejä vesiputken ja pumppaamon sijoittamiselle. Hakijan omistaman kiinteistön rantaosa on kuitenkin pinnanmuodoiltaan sopimattoman jyrkkä pumpun sijoittamiselle ja kohteessa pitäisi tehdä merkittäviä maansiirtotöitä joen penkalla. Vaihtoehtoiset reitit eivät huomioi sitä, että nykyinen vesiputki kastelee myös vuokratut peltolohkot 25 ja 26 kiinteistöllä 286-402-11-1. Uuden putkilinjan tulisi tehdä huomattava kiertoreitti näiden peltujen kasteluun, jos pumppaamon paikkaa siirrettäisiin. Vaihtoehtoisissa reiteissäkin putket kulkisivat sellaisten peltujen kautta, joita ei ole vuokrattu. Näiden peltujen omistajat eivät ole missään vaiheessa olleet tietoisia siitä, että putki voitaisiin joutua siirtämään heidän mailleen, kun taas [REDACTED] ovat olleet tietoisia putken sijoituspaikasta jo ennen [REDACTED] välistä 20 vuoden mittaista maanvuokrasopimusta.

Putken paikan siirtäminen tarkoittaisi kokonaan uuden putkilinjan vetämistä, jolloin putki pitäisi katkaista ja siirtää osissa ja hitsata uudelleen toisiinsa kiinni. Vaihtamalla pumpputraktorin paikkaa marjapeltujen hyötykäyttö mutkistuu merkittäväksi ja kalliit pellonparannustoimet muuttuvat kannattamattomiksi. Kaikki rakennetut rakennelmat on tarkoitettu pysyviksi 20 vuoden perspektiivillä, perustamisinvestointiin ei olisi muuten voitu lähteä.

Putken siirtäminen tulee huomattavasti kalliimmaksi, mitä kuolinpesän edustajat ovat vastineessaan esittäneet. Hinta-arvion tehnyt yritys ei ole erikoistunut vedenottamiseen ja kastelujärjestelmiin ja laskennoissa on otettu huomioon vain putken siirtäminen.

Joenrannan Mansikkapaikan vastine, naapurit

Joenrannan Mansikkapaikka antoi vastineensa naapureiden lausunnosta 27.3.2022. Vastine on **oheismateriaalina**. Vastineessaan naapurikiinteistön omistajille hakija toteaa, että naapurit ovat rakennusprojektistaan huolimatta jatkaneet hankettaan ilman, että ovat ottaneet melusta yhteyttä hakijaan. Tästä syystä hakija katsoo, ettei meluhaitan voida katsoa olevan suuri suhteessa hakijalle syntyvään hyötyyn. Hakijan mukaan pumppaamo ei naapurien vastineesta poiketen ole ympärivuorokautisessa käytössä, sillä pumppua käytetään vain tarvittaessa. Pumppaus on kallista, eikä sitä tehdä ilman pakottavaa tarvetta. Hakija katsoo myös, ettei pumpusta aiheutuva haitta ole sellaista, että se estäisi alueen käyttöä virkistystoimintaan. Sitä vastoin merkitys hakijan elinkeinotoiminnalle on merkittävä. Hakija toteaa, että traktorin meluhaitta on 69 desibeliä laitteen valmistajalta saatujen tietojen mukaan ja pumpun äänitaso niin vähäinen, ettei sitä

tarvitse mitata. Hakijan mukaan pumppaamon siirto hakijan omistamalle kiinteistölle ei onnistu, sillä rantaosa on pinnanmuodoiltaan sopimattoman jyrkkä pumpun sijoittamiselle.

Joerannan Mansikkapaikan vastine, [REDACTED]

Joerannan Mansikkapaikka antoi vastineensa peltojen vuokranantajien lausunnosta 27.3.2022. Vastine on **oheismateriaalina**. Vastineessaan hakija toteaa, että on tehnyt keväällä 2020 viiden vuoden määräaikaisen sopimuksen nyt rasiitteenä olevan pellon vuokraamisesta [REDACTED] edunvalvojan kanssa. Tarkoituksena oli, että vuokrasuhdetta jatkettaisiin myöhemmin kestävästi pidempään, mutta edunvalvoja totesi, ettei se ollut sillä hetkellä mahdollista.

Hakijan Joerannan Mansikkapaikan mukaan maanomistaja ja hakija eivät ole sopineet putken ja pumpun siirtämisestä, eikä siirrosta ole sovittu minkään muunkaan tahon kanssa. Hakija on tarkoittanut putken sijoituksen pysyväksi.

Tarkastuksella todettua

Kiinteistöille 8:54 ja 11:155 suoritettiin asian selvittämiseksi rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkolan ja valvontainsinööri Tiina Raudaskosken toimesta tarkastus 30.3.2022 hallintolain (434/2003) 31.1 §:n mukaisesti (viranomaisen selvittämisvelvollisuus). Tarkastuksella olivat läsnä hakija omistamallaan kiinteistöllä 8:54 ja hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä 11:155 hakijan lisäksi kuolinpesän osakas [REDACTED].

Tarkastuksella todettiin, mistä vesijohto kulkee, mihin pumppaamo sijoittuu ja miten toiminta vaikuttaa maisemallisesti ympäristöön. Kuvia katselmuksesta on oheismateriaalina.

Katselmuksella käytiin katsomassa kiinteistön 8:54 rantatörmä, jonka todettiin olevan jyrkkä ja korkeussuunnassa noin 5 metriä korkea. Traktoripumppaamon käyttö kiinteistöllä edellyttäisi mittavia maansiirtotöitä ja pihamaajärjestelyjen muutoksia, joilla olisi myös maisemallisia vaikutuksia. Kiinteistöllä 11:155 ranta-alue on huomattavasti laakeampi ja olosuhteet ovat pumppaukselle otollisimmat.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 161 §:n mukaan 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.

Päätöstä tehdessä rakennusvalvonta arvioi haitan tarpeettomuuden saatujen selvitysten ja mahdollisten katselmusten perusteella.

Päätöksessä huomioidaan myös muiden esitettyjen sijoittamisvaihtoehtojen aiheuttamien kustannusten kohtuullisuus.

Hakija Joenrannan Mansikkapaikka ei ole eritellyt eikä esittänyt muita vaihtoehtoisia reittejä ja niiden kustannuksia. Kuolinpesän antamassa vastineessa käy ilmi, että vaihtoehtoisia reittejä on useita. Joenrannan Mansikkapaikka on vastineessaan todennut, että vaihtoehtoiset ratkaisut ovat huomattavasti kalliimpia kuin kuolinpesän laskelmissa on esitetty. Kuitenkaan Joenrannan Mansikkapaikka ei ole vastineessaankaan esittänyt konkreettisia laskelmia, kuinka suuret kustannukset putken siirrosta ja/tai uuden putken vetämisestä aiheutuisi. Selvitystä ei ole myöskään annettu siitä, voisiko hakijan omistamalla kiinteistöllä olla käytössä ilman traktoria toimiva sähkökäyttöinen pumppu, nykyiselle paikalle äänieristettyyn koppiin sijoitettu dieselmoottorilla toimiva pumppu tai onko haittojen ehkäisemiseksi muita vastaavia vaihtoehtoja. Hakija ei näiltä osin ole myötävaikuttanut asian selvittämiseen hallintolain (434/2003) 31.2 §:n edellyttämällä tavalla.

Putki, traktori ja pumppu ovat aikaisemmin olleet suullisesti sallittuna sijoitettuna kiinteistölle 11:155. Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen on perustamiskustannuksiltaan kohtuullisin vaihtoehto. Tilannetta voitaisiin arvioida toisin, mikäli johto olisi vielä perustamatta. Edellä mainitusta syystä vaihtoehtoisten reittien kartoittamisen ja kustannuslaskelmien puuttumisesta huolimatta voidaan pitää näytettynä, että putken nykyinen sijainti on tyydyttävän ja kustannuksiltaan kohtuullisin vaihtoehto.

Maataloustoiminnan ollessa kyseessä putken sijoittaminen ei ole vastoin yleiskaavassa osoitettua tarkoitusta (MA-1, maisemallisesti arvokas peltoalue). Se, että alueelle on mahdollisuus tulevaisuudessa rakentaa virkistyskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia, ei rajoita jo olemassa olevaa toimintaa.

Riidattomat seikat

Rakennusvalvonta katsoo kiistattomaksi, että veden hankinta on mansikanviljelytoiminnan ehdoton edellytys. Elinkeinon harjoittamisen kannalta on välttämätöntä, että mahdollisuus kasteluveden nostamiseen on olemassa.

Rakennusvalvonta katsoo näytetyksi, että vesijohdon siirtäminen on maanomistajien antamasta vastineesta poiketen kalliimpi ja vaikeampi toimenpide. Arvio perustuu hakijan Joenrannan Mansikkapaikan

asiantuntijan antamaan lausuntoon putken siirrosta sekä tarkastuskäynnin havaintoihin.

Kuolinpesän edustajilta ja naapureilta saatujen tietojen valossa vesijohtoa enemmän kiinteistöä rasittavat traktorin ja pumpun aiheuttama meluhaitta. Maanomistajan ja naapurin antamat vastineet ovat pumppaamon aiheuttaman meluhaitan osalta yksityiskohtaisia ja niiden perusteella on näytetty, että pumppaamon on mahdollista aiheuttaa kohtuutonta meluhaittaa.

Meluhaitta

Hakija antoi vastineessaan meluhaitan selvittämisestä selvityksen, ettei sitä tarvitsisi selvittää, sillä se perustuu valmistajiin kohdistuvaan komission delegoituun asetukseen (EU) 2018/985. Kuitenkin mahdollisia meluhaittoja arvioidaan ensisijaisesti muun lainsäädännön, kuten naapuruussuhdelain ja rakennusten ääniympäristöasetuksen puitteissa.

Hakijan mukaan naapurikiinteistöä ei ole melu aikaisemminkaan haitannut, eikä hakija ole aikaisemmin ollut tietoinen meluhaitoista. Kuolinpesä tai naapuri eivät ole tuoneet ilmi, että olisivat maininneet asiasta. Näillä tiedoin on mahdollista, että hakija ei tosiaan ole ollut tietoinen mahdollisista meluhaitoista ja toisaalta kuolinpesä ja naapuri ovat saattaneet olla siinä käsityksessä, että hakija siirtäisi laitteet omalle kiinteistölleen maanomistajan kuoltua. Meluhaitta voi vaikuttaa viihtyvyyteen aikaisempaa voimakkaammin, sillä kuolinpesän osakas on muuttanut hakemuksen mukaiselle kiinteistölle 286-402-11-155 ja naapuri ilmoituksensa mukaan on muuttamassa kiinteistöönsä 286-402-11-2 kesällä 2022.

Meluhaittojen vähentämiseksi ja hallitsemiseksi annettu ehto melutasosta perustuu asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017). Asetusta sovelletaan LVI-laitteistoihin ja vastaaviin jatkuvatoimisiin laitteisiin ja niiden aiheuttamaan meluun. Tässä tapauksessa melu on luonteeltaan hyvin samankaltaista, jonka vuoksi ehdoksi asetetaan sama ulkotilan äänitaso kuin asetus vastaavan kaltaisissa tilanteissa edellyttäisi. Asetuksen 5 § mukaan jatkuvan laajakaistaisen äänen keskiäänitaso ei saa ylittää 45 dB läheisten asuinrakennusten avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla.

Tarkastuksen (30.3.2022) perusteella lähimmän asuinkiinteistön 286-402-11-155 oleskelupihat sijoittuvat asuinrakennuksen ja Peltokyläntien väliin, siis toiselle puolelle kuin Kymijoen rantaan sijoittuva pumpun ja traktorin sijoituspaikka. Näin ollen lähin ja kriittisin piste lienee kiinteistön asuinrakennuksen Kymijoen puoleisen ulkoseinälinjan tuuletusikkunoiden ulkopuoli.

Melutasossa arvioidaan äänilähteen yhteisvaikutus, siis pumpun sekä traktorin yhdessä muodostama äänitaso. Näin ollen hakijan lisäselvityksessään esiin tuoma pelkkä traktorin kierroslukuun perustuva arvio äänitasosta ei muodosta äänikokonaisuutta.

Muut huomiot

On ymmärrettävää, että elokuvatuotanto on hyvin riippuvainen kellonajasta ja säästä, jotka eivät saa kohtauksittain vaihdella. Elokuvatuotanto ei kuitenkaan ole samalla tavoin paikkaan sidottua kuin Joenrannan Mansikkapaikan toiminnan edellyttämät rakennelmat.

Maisemalliset haitat jäävät rakennusvalvonnan arvion mukaan vähäisiksi, sillä traktori ja pumppu jäävät suurimmilta osin rannassa olevan kuusikon ja rannan väliselle alueelle.

Pakokaasuista ei arvioida syntyvän merkittävää haittaa, huomioiden pumpun ja traktorin etäisyys asuinrakennuksesta ja sen pihamaasta sekä nykyaikaisten traktorien moottoreille asetetut päästörajoitukset. Lisäksi lähempänä kulkevalla Peltokyläntiellä kulkee joka tapauksessa moottoriajoneuvoja.

Rakennusvalvonnalla ei ollut mahdollisuutta tutustua pumppaamon toimintaan vuodenajasta johtuen, jonka vuoksi arvio mahdollisesta meluhaitasta perustetaan osapuolten antamiin selvityksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161.3 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Mahdollisista korvauksista osapuolten tulee sopia keskenään tai vaihtoehtoisesti ratkaistava asia edellä todetun mukaisesti.

Vastineessaan hakija toteaa, että siirtoa on mahdotonta hoitaa muuta reittiä, sillä johto kulkisi useamman toisen omistaman kiinteistön läpi, jotka eivät ole tietoisia mahdollisesta sijoittamisesta. Rakennusvalvonta toteaa, että mikäli johtolinjaa siirrettäisiin, hakijan tulee sopia sijoittamisesta ko. maanomistajien kanssa tai, mikäli sopimukseen ei päästä, hakea tälle reitille MRL 161 §:n mukaista sijoittamislupaa. Johdon sijoittamisesta muuta reittiä ei ratkaista tällä päätöksellä.

Pyteränojan kastelualtaaseen liittyviä seikkoja ei ratkaista tällä päätöksellä.

Vuokraoikeutta, häätöä tai vastaaviin maanvuokralain puitteisiin kuuluvia seikkoja ei käsitellä tällä päätöksellä.

Asiassa todetut ristiriitaisuudet

Hakijan antamassa vastineessa hakija toteaa, että kiinteistöllä on määräaikainen (suullinen) sopimus viideksi vuodeksi. Kuolinpesä toteaa vastineessaan, että suullinen sopimus voi kestää maanvuokralain 3 §:n mukaisesti vain kaksi vuotta, irtisanomisesta on ilmoitettu

maanvuokralain 24 §:n mukaisesti kaksi viikkoa etukäteen 12.12.2021. Kuolinpesän mukaan johdon sijoittamisoikeus on ollut voimassa toistaiseksi, ei määräajalla. Jos kyseessä olisi ollut viisi vuotta voimassa oleva määräaikainen sopimus, olisi siitä tullut tehdä kirjallinen sopimus ja hakijan tuli olla tietoinen siitä, että suulliset sopimukset koskevat vain kahden vuoden määräaikaisia sopimuksia. Hakijan voidaan katsoa menettelleen huolimattomasti sijoittaessaan 20 vuodeksi tarkoitettuja rakenteita kiinteistölle, jolle ei ollut olemassa kyseiseksi ajaksi voimassa olevaa vuokrasopimusta.

Ristiriitaisuuksia ilmeni siinä, onko hakija luvannut siirtää vesijohdon pumppaamoineen omalle kiinteistölleen tai onko hän ollut tietoinen siitä, etteivät järjestelmät saa jäädä paikoilleen määräaikaisen sopimuksen jälkeen.

Ristiriitaisuuksia ilmeni myös siinä, ovatko ■■■■■ avustaneet maanomistajaa sopimuksen teossa, vai onko asiaa hoidettu ainoastaan maanomistajan edunvalvojan ja Joenrannan Mansikkapaikan kanssa.

Joenrannan Mansikkapaikan antamissa vastineissa ja selvityksissä mainintaan mansikkapeltojen 20 vuoden vuokrasopimukset. Kyseisiä sopimuksia ei ole tehty nimenomaan kuolinpesän kanssa, eivätkä sopimukset koske kuolinpesän hallussa olevaa kiinteistöä, jolle nyt haetaan rasiitetta. Näin ollen tehdyt vuokrasopimukset eivät ole perusteena asian ratkaisemisessa.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Hakijalta peritään tästä päätöksestä **690 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan 16 §:n (yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen) mukaisesti. Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017)

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut (MRL 145 §) (Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2020 § 69)

Lisätietoja: Rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, risto.mikkola(at)kouvola.fi, p. 020 615 8237, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. myöntää hakijalle oikeuden sijoittaa vesijohto hakemuksen mukaisesti kiinteistölle 286-402-11-155. Pumppaamo (traktori ja pumppu) voidaan sijoittaa kiinteistölle hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:
 - traktoripumppaamon tai muun pumppausjärjestelmän aiheuttama melu ei ylitä kiinteistöjen asuinrakennusten piha-alueilla keskiäänitasoa 45 dB,
 - toiminnanharjoittaja sitoutuu teettämään riippumattomalla ja pätevällä asiantuntijalla melumallinnuksen melutasosta ulottuen melulähteestä kiinteistöjen 286-402-11-155 ja 286-402-11-2 asuinrakennusten piha-alueille sekä lisäksi Kymijoen suuntaan kohden vastarannan asutusta ja
 - toimittamaan melumallinnuksen tulokset rakennusvalvontaan 31.5.2022 mennessä.
 - melutason ylittyessä toiminnanharjoittajan on ryhdyttävä välittömästi toimiin meluhaitan vähentämiseksi ja oltava yhteydessä rakennusvalvontaan.
 - valtuuttaa asianosaisten viranhaltijoiden edellyttämään hakijalta melumallinnuksen lisäksi riippumattoman ja pätevän asiantuntijan suorittaman melumittauksen, mikäli melumallinnuksen tulosten tai muiden syiden perusteella melumittaus arvioidaan tarpeelliseksi.
2. sijoittamisluvan astuvan voimaan välittömästi ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).
3. huomauttaa hakijaa, että tarvittaessa veden ottaminen voidaan määrätä keskeytettäväksi ja hakijan oma etu on ennakoivasti selvittää vaihtoehtoinen vesilähde elinkeinotoimintansa turvaamiseksi.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päätti jättää asian pöydälle.

Teknisen lautakunnan lupajaosto 01.06.2022 § 69

Valmistelija: Valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi ja rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

██████████, (Joenrannan Mansikkapaikka, Y-tunnus 2258079-8) on hakenut 26.1.2022 jätetyllä hakemuksellaan maankäyttö- ja rakennuslain (613/1999) 161 §:n mukaista päätöstä yhdyskuntateknisen

laitteen (vesiputki, pumppu ja traktori) sijoittamiseksi [REDACTED] [REDACTED] kiinteistölle 286-402-11-155 ([REDACTED]). Samalla haetaan, että lupa astuu voimaan välittömästi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Hakemusasiakirjat ovat **oheismateriaalina**.

Teknisen lautakunnan lupajaosto jätti asian pöydälle 06.04.2022, sillä asian ratkaisu edellytti lisäselvityksiä. Pyydettyjen lisäselvitysten lisäksi asianosaiset ovat omasta aloitteestaan toimittaneet huomattavassa määrin muitakin selvityksiä. Lisäselvitysten perusteella asiaa on uudelleen arvioitu monelta osin tarkentavasti tai kokonaan uudestaan.

Hakemuksen sisältö

Joenrannan Mansikkapaikka on vuonna 2020 perustettu mansikanviljelykeskittymä, joka toimii osoitteessa Saarelantie 82 B, 45130 Kouvola. Paikka on vuokrattu 25 vuodeksi ja pellot 20 vuodeksi. Pellot sijaitsevat kiinteistöllä 286-402-11-1 ja sen viereisillä alueilla. Kiinteistö 286-402-11-155 sijaitsee lähimpänä Kymijokea ja sen läpi kulkevalla vesiputkella nostetaan vettä mansikan viljelyyn. Osapuolet ovat hakijan mukaan tehneet keskenään suullisen sopimuksen, että vesiputki saa kulkea kiinteistön 11:155 läpi. Kiinteistön omistajan menehdyttyä kuolinpesän osakkaat ovat vaatineet putken poistamista.

Hakemuksessa pyydetään lupaa [REDACTED] Joenrannan Mansikkapaikalle nostaa vettä Kymijoesta kiinteistön 286-402-11-155 kautta ja sitä, että lupa astuu voimaan välittömästi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta (aloittamisoikeus).

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan mansikan viljely ei ole mahdollista ilman Kymijoen vettä. Joenrannan Mansikkapaikka on investoinut huomattavan summan mansikan viljelyyn, josta merkittävä osa on kastelulaite- ja konehankintoja. Investoinnit on laskettu 20 vuoden perspektiiville. Vuosille 2022 – 2025 ilman uusienkaan mansikantaimien istuttamista liikevaihdon määräksi on arvioitu 4,4 miljoonaa euroa.

Kasteluvettä käytetään hallantorjuntaan touko-kesäkuussa sekä mansikan kasteluun istutusvaiheessa ja kuivuuden sekä raakilevaiheen aikaan. Ilman jokivettä mansikan taimet ovat vaarassa, sillä muut vesilähteet eivät riitä hallantorjuntaan. Hallaa torjuntaa sadettamalla 5-10 yötä kasvukaudessa. Ilman vettä lannoitteet, kasvinsuojeluaineet ja muu panostus on turhaa ja pahimmillaan kevään pakkaset tekevät tyhjäksi koko mansikkakauden.

Jos asiaan ei löydy pikaista ratkaisua, veden katkaisu päättää marjatilan toiminnan. Kausityöntekijöiden hankkiminen ei onnistu epävarman sato-odotuksen vuoksi. Hakijan arvion mukaan vesiputken vetäminen alueen läpi ei aiheuta merkittävää haittaa kiinteistölle.

Asiassa saadut hakijan lisäselvitykset

24.2.2022 laaditun, oheismateriaalina olevan lisäselvityksen mukaan putkea ei ole mahdollista siirtää ilman suuria kustannuksia, eikä se nykyisellä paikallaan aiheuta häiriötä muille kiinteistöille. Putki on vedetty pintavetona avo-ojaa pitkin. Rasiitettavan kiinteistön asuinrakennuksesta on matkaa putkelle noin 20 metriä. Putki on sijoitettu niin, että matka joesta pellolle on mahdollisimman lyhyt. Putken lisäksi kiinteistöllä on pumppu, jonka avulla vettä saadaan joesta. Rannassa on pumppu ja traktori silloin, kun vettä pumpataan.

Muut vaihtoehtoiset reitit muodostuvat kohtuuttoman pitkiksi ja putki joudutaan vetämään lähempää asutusta, mitä se tällä hetkellä on. Putki ei aiheuta haittaa rasiitettavan pellon viljelykäytölle. Pellon reunaa pitkin kiinteistön rajan tuntumasta menee ura, jota pitkin traktori pääsee pumpulle. Ura on välttämätön pumpun käyttämiselle ja mikäli putkea jouduttaisiin siirtämään, traktorin pääsy rantaan tulisi miettiä kokonaan uudelleen.

Kuolinpesän vastine hakemukseen

Kuolinpesä antoi asiassa vastineensa 20.3.2022. Vastineet liitteineen ovat **oheismateriaalina**. Vastineessaan kuolinpesän edustajat [REDACTED] toteavat, että vesiputki ja pumppaamo hankaloittavat kohtuuttomasti kiinteistöllä asumista ja viihtymistä sekä kuolinpesän osakkaan ansiotyötä. Ohessa esitetään hakijan asiakirjoista puuttuneet vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden kustannusarviot.

Kuolinpesän mukaan hakija on jättänyt mainitsematta vesiputkesta ja pumppaamosta asiat, jotka aiheuttavat kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajille.

Pumppaamon aiheuttama meluhaitta

Kuolinpesän mukaan hakijan asiakirjoissa puhutaan vain putken aiheuttamasta haitasta, eikä pumppaamon aiheuttamia haittoja käsitellä. Kuolinpesän mukaan pumppaamo aiheuttaa meluhaittaa, joka on merkittävä elin- ja asuinympäristön laatua ja viihtyisyyttä heikentävä tekijä.

Kuolinpesän mukaan 2021 kesä-elokuussa rannassa ollut pumppu ja traktori olivat koko ajan rannassa ja käynnissä lähes ympärivuorokautisesti. Kymijoen äänen kantavuus korostaa pumppaamon aiheuttamaa huomattavaa meluhaittaa. Kuolinpesä toteaa myös, että ennestään esiintyvä meluhaitta lisääntyy, mikäli mansikkakasvien määrä ja tätä myöten kastelun tarve kasvaa. Tämä ilmeni traktorin käyntiajan tai traktorin pumppaustehon lisääntyessä, joka lisäisi meluhaittaa entisestään ja pumppaamon aiheuttama meluhaitta tulee tulevina kesinä muuttumaan entistä sietämättömämmäksi aiempaan nähden.

Sähkökäyttöinen pumppaamo ei ole mahdollinen ratkaisu, koska kiinteistöllä ei ole tämän edellyttämiä liittymiskaapeleita. Hakijalla ei ole

kiinteistön omistajien lupaa liittymiskaapeleiden rakentamiseen. Lisäksi sähkökeskus ja pumppauslaitteisto eivät ole äänettäviä, jonka lisäksi ne olisivat myös maisemahaitta kiinteistölle.

Kuolinpesän osakkaan asumisen ja ansiotyön hankaloittaminen

Kuolinpesän osakas [REDACTED] on muuttanut kiinteistölle. Vastineen mukaan vesiputki ja pumppaamo hankaloittavat huomattavasti kuolinpesän osakkaan asumista, ansiotyötä ja viihtymistä. Osakas on elokuva-alan ammattilainen, joka työskentelee käsikirjoittajana ja elokuvaohjaajana kiinteistöltä käsin. Kiinteistöllä aloitetaan alkukesästä 2022 elokuvan kuvaukset.

Pumpun ja traktorin käyttö sekä työntekijöiden liikehdintä tekevät kiinteistöllä tapahtuvat kuvaukset mahdottomiksi meluhaitan ja rakenteiden (traktori, pumppu, putki) näkyvyyden vuoksi. Vesiputki, traktori ja pumppu eivät voi jäädä kiinteistölle, sillä muutoin ne tulevat aiheuttamaan kohtuutonta haittaa elinkeinolle rajoittaen sitä mitä, missä, miten ja milloin osakas voi työskennellä.

Työvoima osana rasitetta

Kuolinpesä huomauttaa, että rasitteeseen kuuluisi myös oikeus työntekijöille kulkea kiinteistöllä käynnistämässä ja sammuttamassa pumppausta milloin vain ja mihin vuorokauden aikaan tahansa. Kuolinpesä toteaa, että mikään hakijan mahdollisesti esittämä ratkaisu haittojen pienentämiseksi ei poista työntekijöiden liikehdintää kiinteistöllä.

Kuolinpesän mukaan järkevä vaihtoehto on siirtää vesiputki, pumppu ja traktori hakijan omalle kiinteistölle 286-402-8-54, joka sijaitsee Kymijoen rannalla saman tien varrella. Tällöin myös työvoima voisi kulkea hakijan kiinteistöllä.

Päästöt ja maisema

Kuolinpesän mukaan traktori ja pumppu olivat käynnissä lähes ympäri-vuorokautisesti ajalla kesä-elokuu 2021. Rannassa olevan traktorin pitkäkestoinen käynti ja sen aiheuttamat, terveydelle haitalliset pakokaasu-päästöt aiheuttavat haittaa asukkaille. Traktori ja pumppauslaitteisto sijaitsevat ranta-alueella, josta avautuu näkymä Kymijoelle.

Pumppaamon aiheuttamat meluhaitat ja päästöt hankaloittavat ranta-alueella oleskelua ja alentavat sen viihtyvyyttä merkittävästi.

Hakemuksen puutteellisuus

Kuolinpesän mukaan asiakirjoissa ei ole esitetty vertailua vaihtoehtoista, kustannuksista tai teknisestä toteuttamisesta.

Lisäksi kuolinpesä toteaa, että hakija on tietoisesti jättänyt pois hakemuksestaan päätöksenteon kannalta erittäin oleellisia tietoja.

Hakija omistaa kiinteistön 286-402-8-54 (), joka sijaitsee Kymijoen rannalla ja 320 metrin päässä kuolinpesän kiinteistöstä. Kuolinpesän mukaan hakijan viittaus siihen, että putket jouduttaisiin vetämään lähempää asutusta, hakija viittaa omistamansa kiinteistön pihapiiriin.

Lisäksi on todettu, että hakija on liittänyt asiakirjoihinsa tarjouksen, vaikka liitteenä tulisi olla tilausvahvistus. Lisäksi tarjous on tehty 160 mm putkelle, vaikka kiinteistöllä nyt kulkevan putken halkaisija on 110 mm.

Vaihtoehtoiset reitit

Kuolinpesä esittelee esimerkkinä vaihtoehtoisia, kohtuullisesti toteutettavissa olevia reittejä, niiden kustannuksia ja teknistä toteuttamista, joiden avulla on tarkoitus osoittaa, että hakijalla on mahdollisuus siirtää vesiputki ja pumppaamo pois kiinteistöltä. Vaihtoehtoiset reitit ilmenevät vastineesta, joka on **oheismateriaalina**.

Kuolinpesän näkemyksen mukaan reitit eivät ole kohtuuttoman pitkiä, vaan, ne ovat jopa nykyistä reittiä lyhyempiä. Vesijohdon siirrosta aiheutuvat kustannukset ovat kuolinpesän mukaan myös hyvin alhaisia Joen-rannan Mansikkapaikan kokoluokan yritykselle.

Hinta-arvio ja vaihtoehtoiset reitit osoittavat, että kyseessä ei ole teknisesti työläs ja aikaa vievä toimenpide. Asiantuntija on todennut, että työ kyetään suorittamaan huhtikuun 2022 loppuun mennessä. Hakija kykenee tekemään tarvittavat muutostyöt huhtikuussa. Näin hän voi turvata toimintansa ja torjua hallaa sekä kuivuutta ja harjoittaa kastelua touko-kesäkuussa.

Ura

Kuolinpesä toteaa, että hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä ei ole uraa, vaan alue on heinäpeltoa, josta mansikkapaikan työntekijät ovat ajaneet traktorilla, autoilla ja mönkijöillä rantaan.

Lausunto,

Vastineeseensa kuolinpesän edustajat ovat myös liittäneet pellot Joenrannan Mansikkapaikalle vuokranneiden lausunnon asiasta. Lausunnon mukaan hakija sai alkuvuodesta 2020 kiinteistön 286-402-11-155 omistajalta suullisen, toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen. Sopimus koski 1,5 ha peltoalaa ja pumppuasemaa. Sopimuksen tekoaikaan kiinteistö oli asumaton ja pumppaamon meluhaitta ja työntekijöiden liikehdintä eivät tuolloin hankaloittaneet kiinteistöllä asumista. Lausunnon mukaan hakija tiesi hyvin, että suullinen sopimus johtui siitä, että omistaja oli pysyvästi hoitokodissa. Osapuolet sopivat, että hakija siirtää putken, kun kiinteistölle muutetaan. Lausunnon mukaan hakija kertoi siirtävänsä pumppuaseman tulevaisuudessa omalle kiinteistölleen. Hakijan

hakemuksen luettuaan lausunnon antajat toteavat, että hakija ei ole noudattanut maanomistajan kanssa sovittua sopimusta.

Naapurien vastine hakemukseen

Naapurikiinteistön 286-402-11-2 omistajat [REDACTED] antoivat asiassa vastineensa 21.3.2022. Vastineessaan kiinteistön omistajat toteavat, että he ostivat naapurikiinteistön 11:2 vuonna 2014 ja ovat siitä lähtien korjanneet kiinteistöä sekä käyttäneet sitä vapaa-ajan asuntona. Vuoden 2022 kesällä on tarkoitus muuttaa kiinteistölle vakituisesti.

Mansikkatilan vedenotto on kesien 2020 ja 2021 aikana toteutettu kiinteistön 11:2 viereiseltä kiinteistöltä 11:155. Vedenottoon käytetään traktorin voimansiirtoon liitettävää pumppulaitteistoa, joka on sijainnut noin 60 metrin päässä kiinteistön 11:2 rajasta rantaviivasta katsottuna ja noin sadan metrin päässä asuinrakennuksesta.

Vastaajat kokevat, että pumppulaitteiston päivittäisestä käytöstä aiheutunut meluhaitta on ollut sekä 2020 että 2021 kesäkuukausien aikana pitkäkestoista ja jatkuvaa pumpun pyöriessä yhtäjaksoisesti varhaisesta aamusta myöhäiseen yöhön. Vastaajat ovat kokeneet meluhaitan pitkäkestoisuuden ja jatkuvuuden lisäksi melun voimakkuuden ja taajuuden erittäin häiritseväenä. Pumppulaitteiston melu kuuluu myös hyvin asuinrakennuksen sisälle alentaen suuresti asumisviihtyvyyttä. Meluhaitan kestoa arvioitaessa on myös huomioitava, että mansikkatilan toiminnan laajentuessa veden tarve tulee entisestään kasvamaan ja pumppulaitteiston käyttö tulee jatkossa olemaan suurella todennäköisyydellä ympärivuoro-kautista kattaen myös aamuyön tunnit.

Muut päätöksentekoon vaikuttavat seikat

Vastaajat ovat suunnitelleet saunarakennuksen toteutusta siten, että sen etäisyys pumppaamoon olisi ainoastaan noin 70 metriä. Saunarakennusten tuleva rakennusoikeus on hakijoiden mukaan ehdottomasti huomioitava päätöksenteossa. Rannassa sijaitsevan pumppaamon lähietäisyydestä johtuvat meluhaitat olisivat molempien kiinteistöjen osalta täysin kohtuuttomia ja aiheuttaisivat käytännössä sen, että saunan rakentaminen virkistyskäyttöön jäisi tekemättä. Toukokuusta elokuuhun lähes jatkuvasti käynnissä olevan traktoripumppaamon kuunteleminen ja katseleminen saunarakennuksen terassilta on kaukana siitä maalaisilmapiiiristä, mitä vastaajat kiinteistöä hankkiessaan ajattelivat kokevansa Kymijoen rantamaisemissa. Myönteinen päätös vedenottoon liittyen olisi vastaajien mielestä todella epäoikeudenmukaista sekä kohtuutonta lähikiinteistöjen omistajille.

Huomioita hakijan hakemuksesta ja lisäselvityksestä

Vastaajien mukaan hakemuksen perustelu, jossa vedenoton loppuminen kiinteistön 11:155 kautta päättäisi yritystoiminnan ei ole

uskottava hakijan itse asuessa Kymijoen rannalla kiinteistöllä 286-402-8-54 (■■■■■■■■■■), joka sijaitsee noin 300 metrin päässä kohtaa, jossa vesiputki alittaa tien siirtyen kiinteistön 11:155 puolelle. Jos putkea pitäisi vetää lisää 300 metriä, jotta kulku tapahtuisi hakijan oman kiinteistön kautta, siitä olisi vastaajien mukaan yritykselle vain 4140 euron materiaalikustannus toimituskuluineen. Tähän tietoon pohjaten väitteet miljoonatappioista eivät ole vastaajien mielestä perusteltuja.

Joenrannan Mansikkapaikan vastineet asiassa

Joenrannan Mansikkapaikan vastine, ■■■■■■■■■■

Joenrannan Mansikkapaikka antoi vastineensa kuolinpesän toimittamaan vastineeseen 27.3.2022. Vastine on **oheismateriaalina**. Vastineessaan hakija toteaa, että vuokrattujen peltöjen omistajan ■■■■■■■■■■ kanssa allekirjoitettiin 20 vuoden vuokrasopimus peltöjen vuokraamisesta vuonna 2019. Neuvotteluiden keskeisin asia oli Kymijoen kasteluvesi. Ilman tätä jokiyhteyttä minkäänlaisia vuokraneuvotteluja ei olisi käyty, eikä vuokrasopimusta olisi lainkaan syntynyt. Hakijan käsityksen mukaan ■■■■■■■■■■ kanssa sovittiin keväällä 2020 viiden vuoden määräaikainen vuokrasopimus pellolle, josta putki yhdistyy hakijan pelloille. Hakija yllättyi, kun hän vastaanotti 12.12.2021 ilmoituksen suullisen sopimuksen päättämisestä.

Vastineessaan kuolinpesän edustajat ovat kertoneet kehottaneensa hakijaa siirtämään vesiputkea, pumppua ja traktoria toistuvasti omalle kiinteistölleen, mutta tällaista kehotusta ei hakijan Joenrannan Mansikkapaikan mukaan ole tapahtunut. Kukaan ei ole syksyn 2021 aikana kehottanut hakijaa siirtämään putkea, pumppua tai traktoria, eikä melusta tai häiriöstä ole kukaan valittanut tai kommentoinut. Hakija ei ole tiennyt pumpun häiritsevän naapureita.

Kesän 2021 kuuma ja kuiva sääjakso oli epätavallinen, joka on johtanut siihen, että pumppua jouduttiin käyttämään tavallista useammin. Siirtopumppaus on kallista ja sitä tehdään vain pakon edessä. Työntekijät käyvät paikalla ainoastaan kaksi kertaa päivässä silloin, kun siirtopumppausta on käytettävä. Väitteet erityisestä haitasta työvoiman osalta ovat hakijan mielestä perusteettomia.

Hakijan käsityksen mukaan kuolinpesän edustajat ■■■■■■■■■■ yrittävät estää vedensaannin Kymijoesta ja toisaalta vuokrattujen peltöjen omistajat ■■■■■■■■■■ pyrkivät estämään sen patoaltaalta. Mikäli kuolinpesän vaatimukset hyväksytään, tarkoittaisi se hakijan elinkeinotoiminnan estymistä.

Kuolinpesän edustajat ovat kirjelmässään esittäneet vaihtoehtoisia reittejä vesiputken ja pumppaamon sijoittamiselle. Hakijan omistaman kiinteistön rantaosa on kuitenkin pinnanmuodoiltaan sopimattoman jyrkkä pumpun sijoittamiselle ja kohteessa pitäisi tehdä merkittäviä maansiirtotöitä joen penkalla. Vaihtoehtoiset reitit eivät huomioi sitä, että nykyinen vesiputki kastelee myös vuokratut peltolohkot 25 ja 26

kiinteistöllä 286-402-11-1. Uuden putkilinjan tulisi tehdä huomattava kiertoreitti näiden peltöjen kasteluun, jos pumppaamon paikkaa siirrettäisiin. Vaihtoehtoisissa reiteissäkin putket kulkisivat sellaisten peltöjen kautta, joita ei ole vuokrattu. Näiden peltöjen omistajat eivät ole missään vaiheessa olleet tietoisia siitä, että putki voitaisiin joutua siirtämään heidän mailleensa, kun taas [REDACTED] ovat olleet tietoisia putken sijoituspaikasta jo ennen [REDACTED] välistä 20 vuoden mittaista maanvuokrasopimusta.

Putken paikan siirtäminen tarkoittaisi kokonaan uuden putkilinjan vetämistä, jolloin putki pitäisi katkaista ja siirtää osissa ja hitsata uudelleen toisiinsa kiinni. Vaihtamalla pumpputraktorin paikkaa marjapeltöjen hyötykäyttö mutkistuu merkittäväksi ja kalliit pellonparannustoimet muuttuvat kannattamattomiksi. Kaikki rakennetut rakennelmat on tarkoitettu pysyviksi 20 vuoden perspektiivillä, perustamisinvestointiin ei olisi muuten voitu lähteä.

Putken siirtäminen tulee huomattavasti kalliimmaksi, mitä kuolinpesän edustajat ovat vastineessaan esittäneet. Hinta-arvion tehnyt yritys ei ole erikoistunut vedenottamiseen ja kastelujärjestelmiin ja laskennoissa on otettu huomioon vain putken siirtäminen.

Joenrannan Mansikkapaikan vastine, naapurit [REDACTED]

Joenrannan Mansikkapaikka antoi vastineensa naapureiden lausunnosta 27.3.2022. Vastine on oheismateriaalina. Vastineessaan naapurikiinteistön omistajille hakija toteaa, että naapurit ovat rakennusprojektistaan huolimatta jatkaneet hankettaan ilman, että ovat ottaneet melusta yhteyttä hakijaan. Tästä syystä hakija katsoo, ettei meluhaitan voida katsoa olevan suuri suhteessa hakijalle syntyvään hyötyyn. Hakijan mukaan pumppaamo ei naapurien vastineesta poiketen ole ympärivuorokautisessa käytössä, sillä pumppua käytetään vain tarvittaessa. Pumppaus on kallista, eikä sitä tehdä ilman pakottavaa tarvetta. Hakija katsoo myös, ettei pumpusta aiheutuva haitta ole sellaista, että se estäisi alueen käyttöä virkistystoimintaan. Sitä vastoin merkitys hakijan elinkeinotoiminnalle on merkittävä. Hakija toteaa, että traktorin meluhaitta on 69 desibeliä laitteen valmistajalta saatujen tietojen mukaan ja pumpun äänitaso niin vähäinen, ettei sitä tarvitse mitata. Hakijan mukaan pumppaamon siirto hakijan omistamalle kiinteistölle ei onnistu, sillä rantaosa on pinnanmuodoiltaan sopimattoman jyrkkä pumpun sijoittamiselle.

Joenrannan Mansikkapaikan vastine, [REDACTED]

Joenrannan Mansikkapaikka antoi vastineensa peltöjen vuokranantajien lausunnosta 27.3.2022. Vastine on **oheismateriaalina**. Vastineessaan hakija toteaa, että on tehnyt keväällä 2020 viiden vuoden määräaikaisen sopimuksen nyt rasitteena olevan pellon vuokraamisesta [REDACTED] edunvalvojan kanssa. Tarkoituksena oli, että vuokrasuhdetta

jatkettaisiin myöhemmin kestävämpään pidempään, mutta edunvalvoja totesi, ettei se ollut sillä hetkellä mahdollista.

Hakijan Joenrannan Mansikkapaikan mukaan maanomistaja ja hakija eivät ole sopineet putken ja pumpun siirtämisestä, eikä siirrosta ole sovittu minkään muunkaan tahon kanssa. Hakija on tarkoittanut putken sijoituksen pysyväksi.

Asiassa saadut lisäselvitykset

Kuolinpesä toimitti rakennusvalvonnalle lisäselvityksen 31.3.2022. Selvitys on **oheismateriaalina**. Sopimusta ei selvityksen mukaan koskaan syntynyt ja hakijan pumppaamo ja vesijohto ovat olleet kiinteistöllä koko tämän ajan laittomasti. Selvityksen liitteeksi on laitettu edunvalvontatoimiston 31.3.2022 antama tieto, jonka mukaan [REDACTED] [REDACTED] edunvalvojan toimesta ei ole tehty kirjallista tai suullista sopimusta hakijan kanssa alueen hallinnasta. Edunvalvoja on keskustellut 24.3.2020 puhelimesta alustavasti kirjallisen sopimuksen laatimisesta, mutta sopi-musta ei koskaan tehty.

Hakija antoi asiassa lisäselvityksensä 26.4.2022. Selvitys on **oheismateriaalina**. Vastineessaan hakija toteaa, että hakija ja rasitettavan kiinteistön omistajan edunvalvoja tekivät 1.4.2020 kirjallisen, viiden kasvukauden pituisen määräaikaisen vuokrasopimuksen 286-402-11-155 kiinteistöllä sijaitsevan 1,5 hehtaarin peltoalueen (lohkotunnus: 2860002459) vuokrauksesta. Vuokrasopimuksen mukaan hakijalla on lupa ottaa vettä Kymijoesta peltolohkolta 2860002459. Hakija katsoo, että hänellä on määräaikainen viittä kasvukautta koskeva vuokrasopimus. Nykyinen sijoittamisratkaisu ei hakijan mukaan aiheuta kiinteistölle 286-402-11-155 tai muillekaan kiinteistöille enempää rasitusta kuin sijoittamisoikeudesta tulevan hyödyn saavuttamisen kannalta on välttämätöntä.

Selvityksessä esitetään neljä vaihtoehtoista reittiä. Hakijan mukaan ole-massa ei ole tekniseltä toteutustavaltaan sellaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka kokonaisvaltaisesti arvioiden aiheuttaisivat nykyistä sijoittamisratkaisua vähemmän haittaa. Päinvastoin vaihtoehtoiset sijoittamisratkaisut pahimmillaan aiheuttaisivat kohtuuttomien lisäkustannusten lisäksi myös huomattavaa taloudellista haittaa kolmansien osapuolien hallinnoimille kiinteistöille.

Kuolinpesän antama lisäselvitys, 12.5.2022

Kiinteistön 11:155 toinen omistaja ja kuolinpesän edustaja [REDACTED] jätti lisäselvityksensä asiassa 12.5.2022. Lisäselvitys on **oheismateriaalina**. Selvityksessä avataan elokuvatuotannon ominaispiirteitä (paikkasidonnaisuutta, visioperusteisuutta, suunnitelmallisuutta, pitkäkestoisuutta, budjettia, pumppaamon elokuvatuotannolle aiheuttamia rajoitteita, siirtämiskustannuksia ja elinkeinovertailua). Selvityksen tavoitteena on avata lukijan näkemystä siitä, miten

ammattimainen elokuvatuotanto toimii ja siitä, miten rasitehakemus uhkaa [REDACTED] elinkeinon harjoittamista.

Selvityksen mukaan haettava rasite aiheuttaa MRL 161 §:n mukaista tarpeetonta haittaa, sillä kyseinen rasite estää [REDACTED] ansiotyön kuolinpesän kiinteistöllä, aiheuttaa ansiotyön menetyksiä ja vaarantaa urakehityksen. MRL 161 §:ssa on tarpeettoman haitan aiheuttamisen kiello, jonka vuoksi rasitehakemus on hylättävä.

Kuolinpesän antama lisäselvitys, 16.5.2022

Kiinteistön 11:155 toinen omistaja ja kuolinpesän edustaja [REDACTED] antoi lisäselvityksensä kiinteistön vapaa-ajan virkistys- ja oleskelualueista ja siitä, kuinka haettu rasite aiheuttaa MRL 161 §:ssä määriteltyä tarpeetonta haittaa kiinteistön omistajille. Selvitys on **oheismateriaalina**.

Selvityksen mukaan hakijan pumppaamon aiheuttama melu, esteettinen haitta ja työntekijöiden liikehdintä tekevät rantayleiskaavaehdotuksessa sallitun ja kuolinpesän suunnitteleman saunarakennuksen rakentamisaikeet turhiksi. Sauna on suunniteltu rakennettavaksi 20 metrin päähän pumppaamon nykyisestä sijainnista. Haettu rasite aiheuttaa siksi MRL 161 §:ssä kuvattua, täysin tarpeetonta haittaa kiinteistön omistajille.

MRL 161 §:n mukaisesti johtoa tai laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Pumppaamo rytmittäisi kuolinpesän vapaa-ajan viettoja ja estää saunarakennuksen, terassialueen ja ranta-alueen käytön virkistystarkoituksessa, joka vaikeuttaa siten kaavan toteuttamista. Nykyisellään lähin piha- ja oleskelualue on Kymijoen puoleinen terassialue, joka on 40 metrin päässä pumppaamosta. Lisäksi kesällä 2022 pumppaamon nykyiselle sijainnille valmistuu laituri, joka tulee olemaan virkistykseen käytettävä oleskelualue. Laituri rakentuu pumppaamon nykyiselle paikalle, koska silloin se on lähellä tulevaa saunarakennusta.

Pumppaamon aiheuttama huomattava meluhaitta rikkoo ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017), jonka mukaan ulkotilojen jatkuvan laajakaistaisen äänen keskitaso ei saa ylittää 45 dB läheisten asuinrakennusten avattavien ikkunoiden tai tuuletus-luukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla.

Lupajaoston katselmus

Kiinteistöille 8:54 ja 11:155 suoritettiin hakemuksen katselmus 4.5.2022, johon osallistui asianosaisten lisäksi teknisen lautakunnan lupajaoston jäseniä ja viranhaltijoita. Katselmuspöytäkirja on **oheismateriaalina**.

Katselmuksella teknisen lautakunnan lupajaosto tarkasteli vesijohdon ja traktoripumppaamon haettua sijoituspaikkaa ja vaihtoehtoisia hakijan

esittämiä reittejä. Traktoripumppaamo ei ollut paikalla tarkastusajankohtana.

Kiinteistön omistaja ja kuolinpesän edustaja [REDACTED] toimitti jaostolle lisäselvityksen katselmuksen tueksi 29.4.2022. Lisäselvitys on **oheismateriaalina**. Selvityksessä todetaan, että hakija on antanut valheellista tietoa peltolohkojen 25-60 ja 26-61 kastelujärjestelmästä ja kasvustosta. Toisin kuin hakija on vastineessaan 27.3.2022 ilmaissut, vesiputki ei kastele kyseisiä peltolohkoja. Putki kulkee noin 50 metriä pellon alla ja loppumatkan pintavetona Pyteränojan padolle. Peltolohkoissa ei kasva marjoja, vaan syysviljaa. Huomio on oleellinen, sillä väitteellä peltolohkojen kastelutarpeesta hakija yrittää kieltää kuolinpesän esittämät reittivaihtoehdot 1-3. Peltolohkojen kastelutarpeella tai marjoilla ei voi perustella siirron hankaluutta tai lisääntyneitä kustannuksia, koska väitteet eivät ole totta. Uuden putkilinjan ei tarvitse tehdä kiertoreittiä näiden peltojen kasteluun, koska kyseisissä pelloissa ei ole kastelujärjestelmiä. Jos putkea ei halua vetää peltojen oja- ja rajalinjoja myöten, on sen veto mahdollista myös Peltokyläntien ojalinjaa pitkin.

Naapurin antama lisäselvitys, 19.5.2022

Naapurikiinteistön 286-402-11-2 toisen omistajan [REDACTED] omissa nimissään toimittamassa lisäselvityksessä on otettu mm. kantaa hakijan 27.3.2022 toimittamaan vastineeseen naapurin vastineesta sekä tuotu esille teknisiä näkökantoja niiden vaikutuksia kustannuksiin. Lisäselvitys on **oheismateriaalina**.

Selvityksessä on mm. todettu hakijan 27.3.2022 toimittamasta vastineesta vastineeseen, että he naapureina eivät ole valittaneet melusta kesien 2020 ja 2021 aikana, koska heidän kiinteistönsä ei ole vielä silloin ollut pysyvässä asuinkäytössä ja suuri osa ajasta on mennyt remontoiden. Kesällä 2022 kiinteistö on siirtymässä pysyvään asuinkäyttöön. Selvityksessä myös todetaan, että oikeus enintään 30 k-m² rantasaunan rakentamiseen vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta on muodostu-massa ehdotusvaiheessa olevassa Alakylän kyläyleiskaavassa. Suunnitellun saunan etäisyys pumppaamosta olisi noin 70 metriä. Vastaavan saunan rakentamisoikeus muodostuisi myös vesijohdon ja pumppaamon hakemuksen mukaiselle kiinteistölle 11:155, saunan etäisyyden sijainnista riippuen ollen 10-40 metriä pumppaamosta.

Edelleen selvityksessä todetaan, että meluhaitta ylittää ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) mukaiset raja-arvot sekä lähikiinteistöjen piha-alueilla, että asuinrakennusten sisätiloissa. Erikseen on tuotu esille, että asetuksen 5 § mukaan asuintiloissa jatkuva laajakaistaisen äänen keskiäänitaso ei saa ylittää 28 dB raja-arvoa. Selvityksen mukaan myös visuaalista haittaa aiheuttavaa traktoripumppaamoa ei voi pitää vähäisenä rakennelmana tai laitteena.

Teknisessä tarkastelussa on tuotu mm. esille, että nyt jo hakijan käytössä olevat Landini CU7-P pumpput soveltuvat 5-6 metrin imukorkeudelle, soveltuen sellaisenaan mm. hakijan omalle kiinteistölle rantatörmän päälle, kunhan imu- ja painepuolen putket ovat oikein mitoitettu. Tarvetta uudelle hakijan lisäselvityksessä esiin tuomalle ja kustannuksiin lasketul-leTR4K100-120/2E Rovatti –pumpulle ei ole. Myöskään hakijan omalta kiinteistöltään lähtevässä vaihtoehtoisessa reittisuunnitelma 1:ssä siirtolinjan Peltokyläntie 84 – Peltokyläntie 52 välinen 200 mm halkaisijaltaan oleva putki on selvityksen mukaan turha, optimaalisen putkikoon ollessa 160 mm. Myöskään erillistä ajoyhteyttä hakijan kiinteistöllä ei katsota tarpeelliseksi, koska traktori voidaan ajaa hakijan ajoneuvoliittymästä kiinteistölle.

Selvityksen mukaan kustannusvaikutusta verrattuna haettuun sijoitusvaihtoehtoon kiinteistölle 11-155 voidaan pitää hakijan kannalta täysin tyydyttävänä ja kohtuullisena ratkaisuna. Lisäksi selvityksessä on käsitelty kuolinpesän edustajien [REDACTED] 20.3.2022 vastineessaan esittämää reittivaihtoehtoa 1, analysoiden putkistolinjojen koon ja eri pumpputyyppeiden vaikutuksia veden tuottoon ja kustannuksiin, mukaan lukien käyttökustannukset. Reittivaihtoehto 1 olisi selvityksen mukaan vielä edullisempi, kuin siirtolinjan kautta pitkin Peltokyläntien 84 – 52 vierustaa pitkin.

Edelleen selvityksessä ollaan huolissaan traktorin polttoöljyn ja peräöljyn vuotamisriskistä vesirajan välittömässä läheisyydessä pehmeässä maa-perässä, mikäli sijoitus tapahtuisi kiinteistön 11-155 kautta.

Myös tierasitteen muodostamista peltoalueelle traktoripumppaamolle pääsemiseksi osana MRL161 §:n mukaista yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista ei selvityksessä pidetty mahdollisena.

Perustelut

Perustelut, lakitausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 161.1 §:n mukaan 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. Saman lain kohdan 161.3 §:n 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.

Sijoittamisen edellytyksenä toisen kiinteistölle on, ettei sijoittamista muu-toin voida järjestää kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamispäätöstä hake-van tulee osoittaa eri vaihtoehtoisista sijoittamisratkaisusta aiheutuvat kustannukset. Jos kustannusero omalle alueelle sijoittuvista johdoista ja vieraalle alueelle sijoittuvista johdoista on pieni, ei sietovelvoitetta synny. Asian harkintaa vaikuttaa myös se, miten hyvin sijoittaminen voidaan teknisesti toteuttaa ja aiheutuuko eri vaihtoehtoisista erisuuruisia ylläpito- ja käyttökustannuksia. Myöskään toisen kiinteistölle ei saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa. Mikäli kuitenkin haittaa ja vahinkoa aiheutuu, on kiinteistön omistajalla tai haltijalla oikeus saada korvaus.

Perustelut, tekninen toteutettavuus ja kustannukset

Rakennusvalvonta on pyytänyt Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnitteluinsinööri Jussi Kimmolta asiantuntija-arviota hakijan 25.4.2022 lisäselvityksenä esittämistä vaihtoehtoisista. Myös muu osapuolten kustannuksia tai teknisiä ratkaisuja sisältynyt aineisto on ollut hänellä käytettävissään. Tarkastelussa ovat erityisesti olleet hakijan esittämät **reittivaihtoehto 1** –traktoripumppaamon sijoitus hakijan omalla kotikiinteistöllä ja edelleen siirtolinjana [REDACTED] välillä tien vie-rustaa pitkin liittyen olevaan siirtolinjaan, sekä **reittivaihtoehto 2** – haettu sijoitusvaihtoehto kiinteistön 11-155 kautta, traktoripumppaamon sijaitessa 35 metriä itään alkuperäisestä paikastaan. Apunaan kustannustason arvioinnissa suunnitteluinsinööri on käyttänyt Infra- ja talorakentamisen kustannushallinnan ohjelmaa Fore Rola (rakennusosalaskenta).

Suunnitteluinsinööri yhtyy reittivaihtoehto 1:ssä naapurin [REDACTED] lisäselvityksessä esiin tuomaan 160 mm:n putkikoon todennäköiseen riittävyteen 200 mm:n putkikoon sijaan välillä [REDACTED], koska nostokorkeus on sama kuin reittivaihtoehtossa 2, vaikka matka on hieman pidempi. Mikäli kustannustarkastelu tehdään kuitenkin kalliimmalla 200 mm:n putkivaihtoehdolla, on hakija esittänyt kustannuksiksi materiaalein ja asennustöineen 20 250 € (alv 0 %). Suunnitteluinsinöörin materiaalin ja asennustyön kustannukset eivät poikkea yleisestä hintatasosta. Kaivutyön osalta hinta 30 €/m (alv 0 %) ja matka 400 metriä kokonaishinnaltaan 12 000 € (alv 0 %) ovat myös linjassa yleisen kustannustason kanssa suunnitteluinsinöörin mukaan, joskin ehkä aavistuksen yläkanttiin. Kaivutöiden kokonaishinta 24 000 € (alv 0 %) on myös linjassa, mikäli tieyhteys jokirantaan tehdään murskepintaisena ja jos rantaan tarvitaan enemmän maanleikkausta. Tosin naapurin [REDACTED] lisäselvityksen perusteella hakijan käytössä olevan Landini CPU7-pumpun pitäisi toimia rantatörmän päältäkin, jolloin maaleikkauksia ei tarvita tai ainakin ne ovat vähäisiä. Myös rakennusvalvonnan omien selvitysten perusteella 5 metrin imukorkeuden ei pitäisi olla esteenä Landini CPU7-pumpun toiminnalle.

Näin ollen uuden Rovatti –merkkisen pumpun investointikustannusta ei ole arvioitu tarpeelliseksi ottaa laskelmassa huomioon. Hakijan esittämää putken, asennuksen ja maatoiden kokonaiskustannusta ilman puunkaatoa 44 250 € (alv 0 %) voidaan siis pitää suuntaa antaen uskottavana käytettäessä 200 mm:n putkikokoa, suunnitteluinsinöörin kustannuslaskentaohjelmallaan päästessään ilman tilaajatehtäviä 46 177 € (alv 0%) kustannukseen sisältäen puun kaatoon 1002 € (alv 0%). Tosin myös suunnitteluinsinööri on tuonut esille, että hakijan tontille Kymijoen rantaan on mahdollista päästä tontilla olemassa olevan sorapintaisen tonttiliittymän kautta jatkamalla kulkuyhteyttä. Kustannuksiin ratkaisulla olisi arviolta noin 1000-2000 € (alv 0 %) pienentävä vaikutus. Tarkastus-käynnillä 30.3.2022 rakennusvalvontapäällikkö ja valvontainsinööri ovat havainneet, että tontilla oli pysäköitynä kaksi traktoria pihatien sorastetun alueen päätyosille, joten tieyhteys on esim. kantavuuteensa puolesta käytettävissä myös traktoreilla. Katselmuksella 4.5.2022 on lisäksi havaittu, että hakijan kiinteistön nurmialueen kautta on myös puutonta väylää pitkin mahdollista tuoda vesijohto Kymijoen rantaan, jolloin kuusipuiden kaatamista itärajalinjalta ei tarvittaisi. Puuttomalla väylällä sijaitsevat hakijan mainitsemat talousvesijohto ja salaojat eivät voi olla teknisenä esteenä siirtovesijohdon asentamiseen suunnitteluinsinöörin mukaan. Yhden salaojan ylitys ja mahdollisen rikkoontumisen korjaus aiheuttaisi arviolta noin 300 € (alv 0 %) lisäkustannuksen.

Suunnitteluinsinöörin arvion perusteella 160 mm:n putken metrihinta asennuksineen on noin 70 % 200 mm:n putken vastaavasta. Käytettäessä 160 mm:n putkea suunnitteluinsinöörin mukaan 46 177 € (alv 0%) kustannus tippuisi noin 40 000 euroon (alv 0 %).

Hakijan ilmoittama reittivaihtoehto 2 (sijoitus kiinteistölle 11-155) mukainen kustannus 700 € (alv 0 %) ei ole uskottava. Hinta siis muodostui 160 mm:n putken 35 m:n sivusiirrosta. Koska alkuperäisen hakemuksen liitteenä olleessa tarjouksessa on jo esitetty 160 mm:n putkea korvaamaan 110 mm: putki, hakija [REDACTED] on katselmuksessa todennut ettei 160 mm:n putken upottaminen olisi vaikea toimenpide sekä naapuri [REDACTED] on selvityksessään tuonut esille 160 mm:n putken mielekkyyden vesimäärän tuoton ja käyttökustannusten pienentämisen näkö-kulmasta, on vertailevassa laskelmassa ollut perusteltua käyttää 160 mm:n putkikokoa. Hakija ei myöskään ole tuonut esille, miksi hänen omalla kiinteistöllään tarvitaan murskepintainen kulkuyhteys rantaan, mutta miksi sijoitettaessa vesiputki hakemuksen mukaiselle kiinteistölle 11-155 vastaavaa tieyhteyttä ei tarvitsisi rakentaa. Asiakirjojen perusteella kulkua pumppaamolle tapahtuu niin traktorilla, autoilla kuin mönkijöillä.

Suunnitteluinsinöörin laskelman mukaan käytettäessä samanlaisia rakenteita ja yksikköhintoja kuin reittivaihtoehto 1:ssä, on reittivaihtoehto 2:n kustannus suunnitteluinsinöörin mukaan ilman tilaajatehtäviä on 17 527 € (alv 0%). Kustannus on siis laskettu 160

mm:n putkikoolle maahan upotettuna, murskepintaiselle tieuralle, matkan ollessa 135 metriä sekä 35 metrin sivusiirto, yhteensä 170 metriä.

Yhteenvedona reittivaihtoehto 1 ja 2 kustannuksista: **reittivaihtoehto 1** (■■■■■■■■■■ kiinteistön kautta) 46 177 € (alv 0 %) ja todennäköisesti riittävällä putkikoolla 160 mm noin **40 000 € (alv 0 %)**. **Reittivaihtoehto 2** (■■■■■■■■■■ kiinteistön kautta) **17 527 € (alv 0 %)**.

Hakija ei ole toimittamissaan asiakirjoissa osoittanut, kuinka nykyisen järjestelyn aiheuttamat haitat elokuvatuotannolle saadaan poistettua. Näyttöä siitä, että pumppaamoon liittyvät rakenteet ja pumppaamon käyttö kyseisellä kiinteistöllä eivät aiheuttaisi merkittävää haittaa kiinteistön omistajan elinkeinolle, ei ole osoitettu. Kiinteistön omistaja ■■■■■■■■■■ on antanut asiassa selvityksensä, joka todentaa, että elokuvatuotannon siirtäminen toisaalle aiheuttaisi huomattavat lisäkustannukset. 12.5.2022 toimitetun laskelman perusteella suorat kulut vuoden 2022 tuotannon siirtämisestä olisivat 27 100 € (sis. alv 24 %). Puhelinkeskustelussa 24.5.2022 ■■■■■■■■■■ on todennut, että jostain kulueristä voi olla mahdollista saada alv palautus, muttei kaikesta. Joka tapauksessa ■■■■■■■■■■ on korostanut, ettei vuodelle 2022 kustannusarvioltaan 90 850 € budjetoitua elokuvatuotantoa tällä aikataululla ole mahdollista saada siirrettyä. Lisäksi vuosille 2023 – 2024 suunniteltujen tuotantojen siirrosta aiheutuisi edelleen lisäkuluja. Myös hänen uransa vaarantuisi, jolla voisi olla vaikutusta myös hänen tulevaan ansiokehitykseen.

Rakennusvalvonta pitää selvänä, että mansikan viljelyn elinkeinon harjoittamisen kannalta on välttämätöntä, että mahdollisuus kasteluveden nostamiseen Kymijoesta on olemassa. Rakennusvalvonta katsoo näytetyksi, että veden nostaminen hakijan omistaman kiinteistön ■■■■■■■■■■ kautta on teknisesti täysin mahdollista. Myös muita teknisesti toteutettavia reittivaihtoehtoja kuin Peltokyläntien vartha pitkin on olemassa kiinteistön rajasta eteenpäin patoaltaalle. Hakijan esittämien reittivaihtoehtojen kustannusero tulee jakaa peltoalueiden vuokrasopimuksen vielä kattamalle ajanjaksolle (18 vuotta). Reittivaihtoehtojen 1 (160 mm putkella) ja 2 välisellä 22 473 € (alv 0 %) kustannuserolla vuosittainen ero jäljellä olevalla vuokrajaksolla on noin 1250 € (alv 0 %). Kun huomioidaan ■■■■■■■■■■ elokuvatuotannolle jo vuonna 2022 aiheutuva taloudellinen haitta, kustannuseroa ei ole tai sijoittaminen kiinteistölle 11-155 voi olla jopa kalliimpaa. Tarkkaa korvaussummaa ei voida tässä määritellä, koska mahdollisesta korvauksesta sovitaan osapuolten välillä keskenään ja tarvittaessa asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Ilman haittaa elokuvatuotannollekaan reittivaihtoehto 1:n (■■■■■■■■■■ kiinteistön kautta) toteuttamisen kustannuksen ei voida katsoa olevan hakijan mansikkayrityksen liikevaihtoon ja jäljellä olevaan vuokra-aikaan nähden kohtuuton.

Vastineessaan hakija toteaa, että putkireittiä on mahdotonta sijoittaa muuta kuin hakemuksen mukaista reittiä pitkin kiinteistöä 11-155, sillä johto kulkisi useamman toisen omistaman kiinteistön läpi, jotka eivät ole tietoisia mahdollisesta sijoittamisesta. Rakennusvalvonta toteaa, että mikäli vesijohto linjataan muuta kuin haettua reittiä pitkin, hakijan tulee sopia sijoittamisesta ko. maanomistajien kanssa tai, mikäli sopimukseen ei päästä, hakea tälle uudelle reitille MRL 161 §:n mukaista sijoittamislupaa. Johdon sijoittamisesta muuta reittiä ei ratkaista tällä päätöksellä.

Perustelut, muita huomioita

Alueen nykyisessä Kouvolan keskeisen kaupunkialueen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vaikuttavat kaavamääräykset ovat MA-1 maisemallisesti arvokas peltoalue ja Maakunnallisesti arvokas maisema-/kulttuuriympäristökokonaisuus. Molemmissa määräyksissä on otettu kantaa peltojen avoimena säilymiseen sekä rakentamisen sopivuuteen ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan.

Yleiskaavapäälliköltä saadun lausunnon mukaan alueeseen vaikuttava kaavaehdotusvaiheessa oleva Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2022. Yleiskaavassa tullaan mahdollistamaan sekä kiinteistöille 11-15 () että kiinteistöille 11-2 () enintään 30 k-m² ko-koinen saunarakennus vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta.

Asuinkiinteistöjen välissä oleva ja kiinteistöön 11-155 kuuluva peltoalue on merkitty kaavaehdotuksessa merkinnällä MA maisemallisesti arvokas peltoalue, joka tulee säilyttää rakentamattomana sekä pyrkiä säilyttämään avoimena. Putken sijoittaminen maahan upotettuna ei olisi vastoin nykyisessä yleiskaavassa osoitettua MA-1 sekä Maakunnallisesti arvokas maisema-/kulttuuriympäristökokonaisuus -merkintöjä ja tulevassa yleiskaavassa osoitettua MA –merkintää, säilyttäen maiseman muuttumattomana. Sen sijaan traktoripumppaamon kohdalla tulee arvioitavaksi, onko se tulkittavissa MRL 161 § tarkoitetuksi vähäiseksi lait-teen tai rakennelmaksi. Asian arvioinnissa on huomioitava, että MRL 161 § mukaisessa päätöksessä rakennelma tai laitteisto, tässä tapauksessa traktori pumppuineen, saisi sijoittamispäätöksessä pysyvän oikeuden olla paikallaan rantaviivan tuntumassa, vaikkakin saadun selvityksen perusteella traktoria ajetaan välillä pois muihin maataloustöihin ja käyttö pumppaustoimintaan keskittyä loppukeväästä kesään. Hakijan katselmuksessa ilmoittaman mukaan vaihtoehtoa traktoripumppaamolle ei ole, esim. vaihtoa sähkötoimiseen pumppuun. Joka tapauksessa traktoripumppaamo sijoittuu pitkäaikaisesti ja toistuvasti pumppaustoiminnan aikana samaan kohtaan, jolloin sen ympäristövaikutukset tulevat arvioitavaksi MRL 126 § ja 126 a § toimenpideluvan kautta. Traktorilla voidaan kokonsa perusteella ja sijaintinsa aivan rannassa perusteella sekä nykyiset kaavamääräykset huomioiden olevan vaikutusta ympäröivän alueen maankäyttöön ja maisemakuvaan, jolloin traktoria ei voida pitää

MRL 161 § tarkoittamana vähäisenä laitteena. Tällöin traktoripumppaamon sijoittamisen sopivuus kyseiseen paikkaan tulisi ratkaista erillisellä toimenpidelupahakemuksella.

Edellä selostetun perusteella traktoripumppaamon voidaan arvioida mahdollisesti vaikeuttavan kaavoitusta ja kaavan toteutumista, mutta itse veden siirtoputken ei.

Käsittelyprosessin aikana on havaittu, että traktoripumppaamolle osoitettu sijainti on kiinteistön 11-155 ulkopuolella, sijoittuen vesijättömaalle kiinteistölle 286-402-876-9. Kiinteistön 11-155 raja kulkee ilmakuvien perusteella heti kuusiaidan vieressä Kymijoen rannan puolella. Hakijaa on 13.5.2022 pyydetty kirjallisesti selvittämään, antaako järjestäytymätön osakaskunta ja sen viisi osakasta suostumusta traktoripumppaamon sijoittamiselle. Samalla hakijaa on pyydetty selvittämään tilanteessa, mikä-li suostumusta ei saada, miten asia vaikuttaa sijoittamishakemukseen. Hakija ei ole toimittanut tietoa suostumuksesta.

Osakaskunnan suostumuksella tai suostumattomuudella ei suoranaisesti ole asian MRL 161 § mukaisen ratkaisun kannalta merkitystä, koska rakennusvalvonnan arvion mukaan asia on traktoripumppaamon osalta ratkaistava toimenpideluvalla.

Traktoripumppaamon pääsy rantaan ja sieltä pois tai kulku sen äärelle muulla ajoneuvolla edellyttää tierasitettä. MRL 161 § mukainen sijoittamisoikeus ei tällaista kulkuoikeutta muodosta. Mahdollisen tierasitehakemuksen käsittely kuuluu kyseisellä alueella maanmittauslaitoksen toimivaltaan. Rakennusvalvonta ei lähde tarkemmin arvioimaan tierasitteen myöntämisedellytyksiä. Joka tapauksessa MRL 161 § mukainen sijoittamisoikeus olisi hakijalle hyödytön, mikäli hakija ei saisi kulkuoikeutta traktorikäyttöiselle pumpullensa. Vaikka tieyhteys arvioidaan maanmittauslaitoksen toimesta, on syytä MRL 161 § asian ratkaisemisen yhteydessä syytä arvioida kokonaishaitan näkökulmasta myös tien kautta kulkevan liikennöinnin häiritsevyyttä vaikutustensa osalta. Viereisen asumisen kannalta kulku peltoalueen läpi sijoitettavan tien kautta rantaan voidaan arvioida vaikutuksiltaan vähäiseksi, ohiajon ollessa hetkellistä ja ennakkoidulta määrältään yksittäisiä tapahtumia päivässä. Toisaalta on huomioitava, että [REDACTED] on tuonut esille ylimääräisen liikehdinnän ja äänen haittaavan hänen elokuvatuotantoansa. Kokonaisuudessaan kuitenkin voidaan arvioida, ettei kulku rantaan ja takaisin itsessään aiheuttaisi oletettavasti merkittävää haittaa kuin korkeintaan yksittäiselle kuvausotolle. Traktoripumppaamon ollessa paikallaan rannassa on visuaalista vaikutusta arvioitu perusteluissa jo aikaisemmin. Äänen vaikutusta traktoripumppaamon osalta pumppausta suorittaessa on arvioitu perusteluissa myöhemmin.

Joenrannan Mansikkapaikan antamissa vastineissa ja selvityksissä mainintaan mansikkapeltojen 20 vuoden vuokrasopimus, jota on jäljellä

vielä 18 vuotta. Kyseistä sopimusta ei ole tehty kuolinpesän kanssa, eikä sopimus koske kuolinpesän hallussa olevaa kiinteistöä, jolle nyt haetaan sijoittamisoikeutta. Peltoalueiden vuokrasopimus ei ole perusteena asian ratkaisemisessa. Ainoastaan vuokra-ajalla voidaan katsoa olevan merkitystä arvioidessa sijoittamiskustannusten jakautumista jäljellä olevalle vuokra-ajalle. Rasitehakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle ei rakennusvalvonnan käsityksen mukaan ole olemassa voimassa olevaa maanvuokrasopimusta. Näkemys perustetaan kuolinpesän edustajan toimittamaan edunvalvojan lausuntoon, jonka mukaan suullista tai kirjallista sopimusta ei ole tehty. Mikäli sijoittamisoikeudesta olisi laadittu sopimus, joka sitoisi myös kiinteistön uutta omistajaa tai haltijaa, ovat asiaan kuin maanvuokrasopimukseenkin liittyvät riitaisuudet yksityisoikeudellisia.

Kuolinpesän edustajilta ja naapureilta saatujen tietojen valossa vesijohtoa enemmän kiinteistöjä rasittavat traktorin ja pumpun aiheuttama meluhaitta. Maanomistajan ja naapurin antamat vastineet ovat traktoripumppaamon aiheuttaman meluhaitan osalta yksityiskohtaisia ja niiden perusteella sekä yleisellä äänen kantautumiseen vaikuttavalla tietämyksellä voidaan arvioida, että traktoripumppaamo saattaa aiheuttaa säädöstason ylittävää meluhaittaa. Meluhaitan on mahdollista vaikuttaa viihtyvyyteen aikaisempia vuosia voimakkaammin, sillä kuolinpesän osakas on muuttanut kiinteistölle 286-402-11-155 ja naapuri ilmoituksensa mukaan on muuttamassa kiinteistölle 286-402-11-2 kesällä 2022. Kiinteistön 11-2 rakennus on kuitenkin koko ajan ollut pysyvään asumiseen hyväksytty, jolloin melun osalta myös siihen sovelletaan asumiseen liittyviä määräyksiä. Kuolinpesän osakas on selvityksissään myös todennut, että pumppaamon ollessa käynnissä sen aiheuttama melu aiheuttaa oleellista haittaa kiinteistöllä tapahtuvan elokuvakuvauksen äänimaailmalle.

Melutasossa arvioidaan äänilähteen yhteisvaikutus, siis pumpun sekä traktorin yhdessä muodostama äänitaso. Näin ollen hakijan lisäselvityksessään esiin tuoma pelkkä traktorin kierroslukuun perustuva arvio äänitasosta (69 dB) ei muodosta äänikokonaisuutta. Myöskin pumppaustehon riittämiseen traktorin käydessä lähellä tyhjäkäyntikierroksia sisältyy epävarmuutta, koska pumppausteho, käytettävä pumppulaitteisto ja traktori voivat vaihdella. Näin ollen melutaso voi vaihdella huomattavasti. Hakijaa on pyydetty huomioimaan melumallinnuksessaan käyttämänsä traktorin ja pumpun yhdessä muodostama melutaso sekä huomioimaan todellisen pumppaustilanteen vaatima kierrosluvun äänitaso. Hakijalle on myös todettu, että vallitseva melutaso voidaan varmasti todentaa vain mittaamalla äänitaso autenttisissa olosuhteissa.

Hakija ei ole toimittanut lupaamaansa viikolla 20 valmistuvaksi arvioitua melumallinnusta. Hakijalta on kysytty viikon 21 alussa sähköpostitse melumallinnuksen tilannetta. Hakija on vastauksensa perusteella

ilmoittanut edelleen kysyvänsä melumallinnuksen laatijalta valmistumista, mutta enempää asiaan ei ole palattu.

Hakija on myös kyseenalaistanut rakennusvalvonnan näkemyksen, että traktoripumppaamon tai muun pumppausjärjestelmän aiheuttama melu ei saa ylittää viereisten tai lähialueella olevien kiinteistöjen asuinrakennusten piha-alueilla keskiäänitasoa 45 dB, vaan äänitason raja olisi 55 dB. Toisaalta naapuri kiinteistöltä 11-2 on huomauttanut, että asuinhuoneiden sisällä on huomioita Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) 5 § mukainen keskiäänentason vaatimus 28 dB.

Asian arvioinnissa on huomattava, että melulähde ollaan sijoittamassa jo rakennettuun ympäristöön. Tällöin melulähteen aiheuttaja vastaa säädösten mukaisuudesta. Mikäli enimmäisäänitasoineen määritetty hyväksytty melulähde jo olisi ympäristössä ja ympärille rakennettaisiin esim. asuntoja, kuuluu rakentajan huolehtimisvelvollisuuteen melua vaimentavien ratkaisujen huomioiminen ja toteuttaminen asuntojen kuin pihan osalta.

Rakennusvalvonnan näkemyksen perusteella pysyvän sijoitusluvan saavaan traktoripumppaamoon sovelletaan Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017). Äänen osalta vaikutus on sama, kuin esimerkiksi rantaan sijoittuvan uuden saunarakennuksen yhteyteen asennettava ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö. Täten soveltamisalaksi tulee asetuksen talotekniset laitteet ja niille määritellyt meluarvot.

Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018 kohdan 7.4 mukaan koekäytettäviä laitteita kuten, kuten varavoimakoneita, ei katsota taloteknisiksi laitteiksi ja niiden koekäyttöön ei sovelleta asetuksessa annettuja äänitasovaatimuksia. Koekäytettävien laitteiden sallittuna äänitasona oleskelualueilla voidaan pitää päiväjän keskiäänitasoa 55 dB. Traktoripumppaamo olisi kuitenkin pysyvästi sijoitusluvan saava, yhtäjaksoisesti pitkään käynnissä oleva sekä myös yöaikaankin kastelutarpeen niin vaatiessa käytettävä laite. Täten sitä koskevat Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) 5 § taloteknisille laitteille annetut arvot.

Edelleen Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018 kohdassa 7.4 todetaan, että äänitasovaatimukset eivät kosketa laitteiden käyttöä, johon asunnon haltija voi itse vaikuttaa ja josta ei aiheudu äänihaittaa muihin asuntoihin. Traktoripumppaamon kohdalla ympäröivien asuntojen haltijat eivät itse voi vaikuttaa meluun.

Perustelut, yhteenveto

Sijoittaminen voidaan järjestää muutoinkin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalla on mahdollisuus sijoittaa pumppaamo myös omalle kiinteistölleen. Karttatarkastelun perusteella hakijan kiinteistölle sijoitettuna pumppaamosta lähimmän asuinkiinteistön (286-403-12-2)

oleskeluun tarkoitettuun pihapiiriin muodostuisi noin 120 metrin etäisyys. Näin ollen myös melun vaikutukset asuttuun ympäristöön pienentyisivät. Sijoitettaessa pumppaamo hakijan omalle kiinteistölle kulkuyhteys myös muodostuisi hakijan oman kiinteistön kautta.

Hakemuksen mukaisella sijoituksella kiinteistölle 286-402-11-155 aiheutettaisiin tarpeetonta haittaa. Asumisolosuhteisiin vaikuttamisen lisäksi vaikeutettaisiin kiinteistössä asuvan elokuvatuotantoon liittyvää elinkeinon toteuttamista. Tarpeeton haitta voidaan välttää sijoittamalla pumppaamo hakijan omalle kiinteistölle.

Traktoripumppaamo saattaisi myös maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle Kymijoen rantaan sijoitettuna aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Asian tarkempi arvio tulisi kuitenkin ratkaista toimenpideluvan kautta.

MRL 161 § mukaisen sijoittamisluvan myöntämisen laillisuusperusteet eivät täyty. Tämän vuoksi hakemus vesijohdon ja traktoripumppaamon sijoittamiseksi kiinteistölle 286-402-11-155 tulee hylätä.

Huomiona:

Pyteränojan patoaltaaseen liittyviä seikkoja ei ratkaista tällä päätöksellä.

Vuokraoikeutta, häätöä tai vastaavia maanvuokralain puitteisiin kuuluvia seikkoja ei ratkaista tällä päätöksellä.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Hakijalta peritään tästä päätöksestä 50 % 690 euron maksusta eli **345 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan 16 §:n (yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen) ja 28.4 § (lupahakemuksen hylkääminen) mukaisesti. Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017)

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut (MRL 145 §) (Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2020 § 69)

Lisätietoja: Rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, ris-to.mikkola(at)kouvola.fi, p. 020 615 8237, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Vs. ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. hylätä hakijan hakemuksen vesijohdon ja traktoripumppaamon sijoittamiseksi kiinteistölle 286-402-11-155.
2. todeta, että kohdan 1. hylkäävän päätöksen perusteella tulee tarpeettomaksi käsitellä hakemusta sijoittamisluvan voimaan astumista välittömästi ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Markku Pakkanen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 17.17.

Sinikka Rouvari poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.32.
