



Maankäyttöinsinööri

29.10.2026

§ 19/2026

957/10.00.02/2026

Asianosainen/Part

DNA Tower Finland Oy / DNA Tower Finland Ab

Maa-alueen vuokraaminen telemaston sijoittamiseksi kaupungin viheralueelle, määräala kiinteistöstä, Patuna / Utarrendering av mark för placering av telemast på stadens grönområde, outbrutet område av fastighet, Patuna

Asia / Ärende

DNA Tower Finland Oy (y-tunnus 3209137-3), myöhemmin "hakija", on neuvotellut Loviisan kaupungin kanssa 42-metrisen haruksettoman telemaston sijoittamisesta kaupungin omistamalle määräalalle kiinteistöstä HARTIKAS (määräalatunnus 434-409-3-137-M509). Vuokra-alue on noin 100 m²:n kokoinen alue, sijoittuen voimassaolevan asemakaavan mukaiselle viheralueelle (kaavamerkintä VP). Kulkuyhteys vuokra-alueelle on suunniteltu kaupungin omistaman rakennuspaikan pihapiiriin kautta yleisten rakennusten korttelialueella (kaavamerkintä Y). Poikkeamisluvan ja sen perusteella myönnettävän rakentamisluvan edellytyksenä hakijalla tulee olla hallintaoikeus maapohjaan.

/

DNA Tower Finland Ab (FO-nummer 3209137-3), nedan "sökanden", har förhandlat med Lovisa stad om placering av en 42 meter hög telemast utan stag på ett outbrutet område av fastigheten HARTIKAS som ägs av staden (beteckning för outbrutet område 434-409-3-137-M509). Arrendeområdet är cirka 100 m² stort, beläget i ett grönområde i den gällande detaljplanen (planbeteckning VP). Vägförbindelse till arrendeområdet har planerats genom gårdsområdet på en byggplats som ägs av staden inom kvartersområdet för allmänna byggnader (planbeteckning Y). En förutsättning för beviljande av undantagslov och det bygglov som beviljas med stöd av undantagslovet är att sökanden har besittningsrätt till marken.

Perustelut / Motiveringar

Loviisan kaupunki luovuttaa omistamiensa yleisten alueiden maapohjan hallintaa harkinnanvaraisesti eteenpäin, kun kyse on yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden tai rakennusten sijoittamisesta. Matkapuhelinverkon vahvistaminen täyttää nämä edellytykset. Hakijalle on aiemmin päätetty vuokrata samansuuruinen vuokra-alue tässä kyseessä olevan telemaston sijoittamiseksi osoitteeseen Patunantie (maankäyttöinsinööri 2.3.2026 § 6). Hakijan suorittamien tutkimusten perusteella alkuperäinen paikka ei kuitenkaan sovellu telemaston sijoituspaikaksi kohtuullisin kustannuksin, ja hakija on pyytänyt vuokra-alueen siirtoa uuteen paikkaan. Tässä tarkoitettu uusi sijainti on maaperältään soveltuvampi telemaston rakennuspaikaksi.

Hakijan toimittamien suunnitelmien mukaan 42 metrin korkuinen telemasto ja siihen liittyvä laiteita sijoittuvat Köpbackan harjun



Maankäyttöinsinööri

29.10.2026

§ 19/2026

rinteelle siten, että ne jäävät kahden rakennuspaikan väliin alle 40 metrin päähän pohjoisesta ja etelästä päin mitattuna sekä alle 60 metrin päähän idässä olevasta rakennuspaikasta, aiheuttaen näkemävaikutuksia em. rakennuspaikoille. Maisemavaikutus on myös laajempi maston noustessa puurajan yläpuolelle. Mastolla sekä laitetilalla on myös vaikutuksia virkistysarvoihin sijoituessaan virkistysalueelle. Telemaston ja siihen liittyvän laittilan sijoittamisessa viheralueelle ei kuitenkaan aiheudu ympäristölle tai alueen kunnossapidolle ja muulle maankäytölle sellaista haittaa, joka estäisi alueen kaavanmukaisen käytön muilta osin. Kaupungin vakiintuneiden luovutus- ja arviointiperiaatteiden perusteella maankäyttöinsinööri ei näe estettä maa-alueen vuokraamiseksi hakijalle.

Hakijan vuokra-alueelle tarvitsema välttämätön kulkuyhteys on osoitettu vuokrasopimusluonnoksen liitekartassa turkoosilla reunavärillä, ja on leveydeltään noin 4 metriä ja pituudeltaan noin 100 metriä. Vuokraoikeuden haltijan tulee kustannuksellaan hakea rasitetoimitus, jossa kulkuyhteys perustetaan.

Alueen vuokra on 1 690 euroa vuodessa. Vuokrahinta perustuu kaupunginvaltuuston 17.9.2025 § 140:ssä hyväksymään, 30–60-metrinen telemaston vuokra-alueen hinnoitteluun asemakaava-alueella, korotettuna 30 %:lla telemaston ympäristövaikutusten vuoksi. Kulkuyhteysrasitteen perustamisesta sekä mahdollisten maanalaisten johtojen sijoittamisesta maksetaan toteuman mukaisesti 5 000 euroa / hehtaari kertakorvauksena erikseen laadittavan rasitesopimuksen mukaisesti tai rasitetoimituksessa toimitusmiehen määräämänä.

/

Lovisa stad överlåter vidare besittningen av mark på allmänna områden som den äger efter prövning när det är fråga om placering av samhällstekniska ledningar, anordningar eller byggnader. Förstärkning av mobiltelefonnätet uppfyller dessa villkor. Det har tidigare beslutats att arrendera ut ett lika stort arrendeområde till sökanden för placering av den aktuella telemasten på adressen Patunavägen (markanvändningsingenjören 2.3.2026 § 6). Utifrån de undersökningar som sökanden har genomfört lämpar sig den ursprungliga platsen dock inte för placering av telemasten till rimliga kostnader, och sökanden har därför begärt att arrendeområdet ska flyttas till en ny plats. Den nya placeringen som avses här har en jordmån som är bättre lämpad för uppförande av en telemast.

Enligt de planer som den sökande lämnat in placeras den 42 meter höga telemasten med anknytande tekniskt rum på Köpbacka ås sluttning så att de hamnar mellan två byggplatser, mindre än 40 meter från dessa i norr och söder samt mindre än

60 meter från den östra byggplatsen, vilket medför insynspåverkan på de ovannämnda byggplatserna. Landskapspåverkan är även mer omfattande eftersom masten reser sig ovanför trädgränsen. Telemasten och det tekniska rummet påverkar också rekreativsvärdena eftersom de placeras inom ett rekreativsområde. Placeringen av telemasten och det anknyttande tekniska rummet på grönområdet medför inte sådana olägenheter för miljön, underhållet av området eller annan markanvändning som skulle hindra annan användning av området enligt planen. På basis av etablerade överlåtelse- och bedömningsprinciper ser markanvändningsingenjören inget hinder för att arrendera ut markområdet till sökanden.

Den nödvändiga vägförbindelse som sökanden behöver till arrendeområdet har anvisats på den kartbilaga som hör till arrendeavtalsutkastet med turkos kantlinje. Förbindelsen är cirka 4 meter bred och cirka 100 meter lång. Innehavaren av arrenderätten ska på egen bekostnad ansöka om en servitutsförrättning, genom vilken vägförbindelsen inrättas.

Arrendet för området är 1 690 euro per år. Arrendepriiset baserar sig på den prissättning för arrendeområden för 30–60 meter höga telemaster på detaljplaneområde som godkändes av stadsfullmäktige 17.9.2025 (§ 140). Detta pris höjs med 30 procent på grund av telemastens konsekvenser för omgivningen. För stiftande av ett vägförbindelseservitut och för placering av eventuella underjordiska ledningar betalas enligt det faktiska utfallet en engångsersättning på 5 000 euro/hektar i enlighet med ett servitutavtal som upprättas separat eller enligt vad som fastställs av förrättningsmannen vid servitutförrättningen.

Päätös / Beslut

Maankäyttöinsinööri päättää, että Loviisan kaupunki vuokraa hakijalle noin 100 m²:n suuruisen alueen, vuokra-alueen tunnus 434-409-3-137-V301. Vuosivuokra 1 690 euroa. Vuokra-aika on 10 vuotta siitä, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Kulkuyhteys- ja johtorasitteiden korvaus määräytyy erikseen perustelut-kohdan mukaisesti.

Tarkemmat maanvuokraehdot on kirjattu liitteenä olevassa sopimusluonnoksessa. Toimivaltainen viranhaltija voi tarvittaessa tehdä vähäisiä muutoksia ja korjauksia sopimukseen.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa tämän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä odottamatta, mutta se on kaupunkia sitova vasta päätöksen saatua lainvoiman.

Liitteet

1. Vuokrasopimusluonnos



Maankäyttöinsinööri

29.10.2026

§ 19/2026

2. Vuokra-alueen liitekartta

/

Markanvändningsingenjören beslutar att Lovisa stad arrenderar ut till sökanden ett cirka 100 m2 stort område, arrendeområdesbeteckning 434-409-3-137-V301. Årsarrendet uppgår till 1 690 euro. Arrendetiden är 10 år från den tidpunkt när båda parterna har undertecknat avtalet.

Ersättningen för vägförbindelse- och ledningsservitut fastställs separat i enlighet med punkten "motiveringar".

Närmare arrendevillkor anges i det bifogade avtalsutkastet.

Mindre ändringar och korrigeringar i avtalet får vid behov göras av behörig tjänsteinnehavare.

Arrendeavtalet kan undertecknas utan att vänta på att tidsfristen för omprövningsbegäran för detta beslut går ut, men avtalet är bindande för staden först när beslutet vunnit laga kraft.

Bilagor

1. Utkast till arrendeavtal
2. Kartbilaga över arrendeområdet

Päiväys ja allekirjoitus

Loviisa 29.10.2026

Datum och underskrift

Lovisa 29.10.2026

Päätös on järjestelmäallekirjoitettu./

Beslutet är undertecknat i systemet.

Antti Piippo

Maankäyttöinsinööri

Markanvändningsingenjör

Jakelu / Distribution

Asianosainen/Part

Tekninen lautakunta/Tekniska nämnden



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusanajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa

Käyntiosoite: Mariankatu 12 A

Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi

Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloajat ovat:



Maankäyttöinsinööri

29.10.2026

§ 19/2026

ma–ke 9–11.30 ja 12.30–15
to 9–11.30 ja 12.30–17
pe 9–11.30 ja 12.30–15

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.



Maankäyttöinsinööri

29.10.2026

§ 19/2026

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen:
måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15



Maankäyttöinsinööri

29.10.2026

§ 19/2026

torsdag 9–11.30 och 12.30–17
fredag 9–11.30 och 12.30–15

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Loviisan kaupunki

y-tunnus: 0203263-9
osoite: PL 77, 07901 Loviisa
puhelin: [REDACTED]
päättös: maankäyttöinsinööri xx.xx.2026 § xx

VUOKRALAINEN

DNA Tower Finland Oy

y-tunnus: 3209137-3
osoite: PL 10
postiosoite: 01044 DNA
asiaa hoitaa: [REDACTED]
sähköposti: [REDACTED]

Verkkolaskutusosoite:

[REDACTED]

Tämä sopimus on kaupunkia sitova, kun vuokraamista koskeva maankäyttöinsinöörin päätös on lainvoimainen.

VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on kiinteistöstä HARTIKAS 434-409-3-137 erottamattomaan määräalaan 434-409-3-137-M509 kuuluva, noin 100 neliömetrin kokoinen alue Loviisan kaupungin Köpbackan kaupunginosassa osoitteessa Patukivenkuja 2, 07900 Loviisa.

Vuokra-alue on 28.2.1985 hyväksytyssä asemakaavassa A13-1 merkitty puistoksi (kaavamerkintä VP). Vuokra-alueen tunnus on 434-409-3-137-Vxxx Vuokra-alue on merkitty liitekarttaan.

1 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

1.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (29.4.1966/258) 5. luvun tarkoittamalla tavalla telemaston ja siihen liittyvän laitesuojan sijoituspaikaksi.

Vuokra-alueelle saa rakentaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän telemaston ja siihen liittyvät tarvittavat rakennelmat. Alueen käyttäminen muuhun tarkoitukseen on kielletty.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa.

1.2 Kulkuyhteys, johtoreitit ja maadoitusjohtimet

Vuokra-alueelle kulkeminen on osoitettu osoitteessa Patukivenkuja 2 sijaitsevan yleisten rakennusten korttelialueen (kaavamerkintä Y) ja puistoalueen (VP) kautta. Reitti on osoitettu likimäärin liitekartassa turkoosilla värillä. Ajoyhteyden leveys on 4 metriä. Vuokralaisella on lupa maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa suunnitella ja toteuttaa tarvittavia ja välttämättömiä parannustoimenpiteitä kulkureitille, jotta se on riittävä telemaston ja siihen liittyvän laittilan rakentamisen aikaista liikennettä ja myöhempiä huoltoajoa varten. Vuokralaisen on esitettävä suunnitelma vuokranantajalle ennen toteuttamista. Vuokralaisen on huolehdittava, ettei väylän käyttö vaikeuta tarpeettomasti yleisten rakennusten korttelin piha-alueen käyttöä tai puistoalueen virkistyskäyttöä, ja ettei rakentamisen aikana tai muutoinkaan huoltoyhteyden käytöstä aiheudu sivullisille vaaraa. Vuokralaisen kunnossapitovastuu koskee ainoastaan vuokralaisen omia kulku- ja huoltotarpeita vuokra-alueelle. Vuokralainen ei vastaa pihapiirin yleisestä käytöstä eikä kolmansien osapuolten käytöstä. Kunnossapitovastuu huoltoreitistä on vuokralaisella. Vuokralaisen tulee hakea rasitteen perustaminen kulkuyhteydelle. Rasitealueesta maksettava kertakorvaus on 5000 euroa/hehtaari.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelta yleisiin sähkö-, tele- ym. verkkoihin liittyviä johtoreittejä sekä asentaa tarvittaessa vuokra-alueen ulkopuolelle ulottuvat maadoitusjohtimet, mikäli niitä ei voida vuokra-alueen sisälle sijoittaa. Vuokralaisen tulee esittää edellä mainituista vuokra-alueen ulkopuolisista rakenteista suunnitelma vuokranantajalle. Johtoreiteistä ja maadoitusjohtimista tehdään erillinen sijoittamissopimus. Sijoittamisluvan mukainen kertakorvaus on 5 000 euroa/hehtaari.

1.3 Kunnossapito, ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

tai eivät ole rakennusluvan mukaisen hankkeen kannalta välttämättömiä. Vuokralaisen poistama puusto ja muu kasvillisuus, samoin kuin vuokra-alueelle pystyyn jäävä puusto jäävät vuokranantajan omaisuudeksi. Vuokralainen pinoaa kaatamansa puut asianmukaisesti vuokranantajan erikseen osoittamaan paikkaan.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

1.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokra-aikaa tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 7. tai 8. § tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14. luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä, onko maaperän todettu pilaantuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

1.5 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

1.6 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

1.7 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

1.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

1.9 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra

Vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2036.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan uudelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhatkuusisataayhdeksänkymmentä (1 690,00) euroa.

Vuokra maksetaan kalenterivuositain yhdessä erässä vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 joulukuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

3.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

3.4 Viranomais- ja muut maksut

Vuokralainen vastaa kaikista liittymä-, viranomais- ja lupamaksuista, kiinteistötoimituskustannuksista ja käyttöoikeuksien perustamiskuluista, jotka liittyvät vuokra-alueeseen ja sen käyttöön.

4 MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama masto tai laitesuoja tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennelma. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

4.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa eikä aluetta tai sen osaa saa luovuttaa tai vuokrata kolmannelle.

4.3 Laskutus- ja ilmoitusasiat

Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti nimeään, laskutusosoitettaan tai yhteyshenkilöään koskevat muutokset vuokranantajalle.

Osapuolten tulee myös ilmoittaa viipymättä, mikäli aikoo käyttää purkuoikeuttaan kohdan 4.5 mukaisesti. Ilmoitus on myös sopimuksen purkamisajankohta.

4.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4. §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20. ja 21. §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 1.1 määritellyä käyttötarkoituksen rajoitusta.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus myös kohdan 4.1 vahinkotapahtuman jälkeisestä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä, mikäli vuokralainen ei kolmen (3) vuoden sisällä vahingosta ole rakentanut vuokra-alueelle uutta telemastoa.

Vuokralaisella on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralaisen arvion mukaan sillä ei ole edellytyksiä harjoittaa alueella kohdan 1.1 mukaista toimintaa tai toiminnan harjoittaminen ei ole vuokralaisen arvion mukaan toteuttamiskelpoista. Mikäli vuokralainen ei saa tarvittavia viranomaislupia maston sijoittamiselle, osapuolilla on oikeus purkaa sopimus.

4.6 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

4.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat ja maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat

1. lainhuutotodistus
2. rasisuodistus
3. kiinteistörekisterin ote

4.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

LIITTEET

Kartta vuokra-alueesta

PÄIVÄYS

Loviisassa XX. päivänä helmikuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

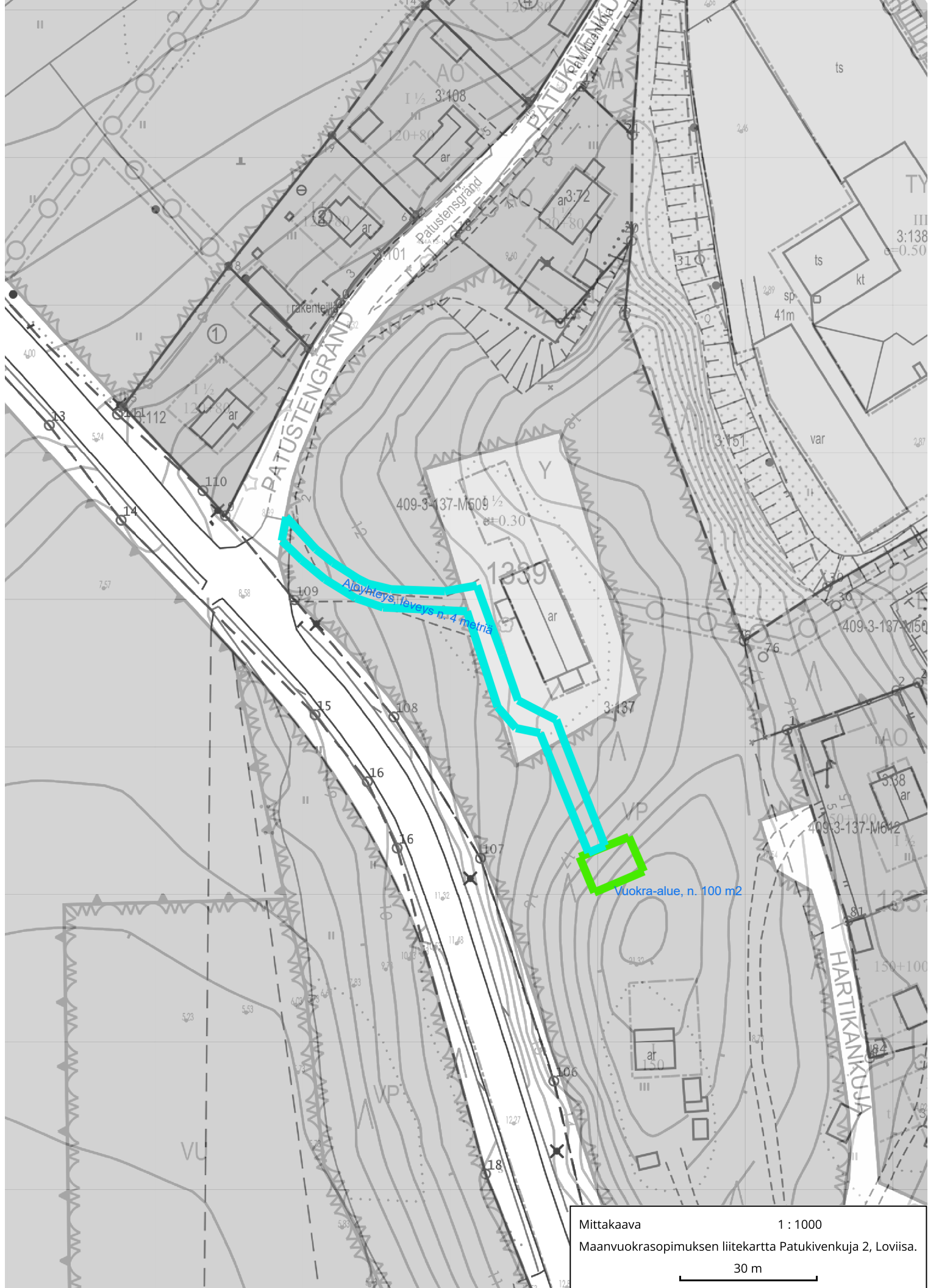
Tätä vuokrasopimusta on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vuokranantajana LOVIISAN KAUPUNKI


kaupunkisuunnittelupäällikkö

Vuokralaisena DNA Tower Finland Oy


valtakirjalla



Mittakaava 1 : 1000
Maanvuokrasopimuksen liitekartta Patukivenkuja 2, Loviisa.
30 m