

Maanmittaustoimitus, katualuetoimitus**Kohde**

KUNTA: Vesilahti (922)
SIJAINNIALUE: Koskenkylän Ylämäen ja Mustisen alueet

ASEMAKAAVAN MUKAISET KADUT:

- Mustisen alueella Mustisenrinne ja Montionrinne sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua
- Ylämäen alueella Harjulantie, Koulumäentie, Aapiskuja, Vallitie ja Riihikiukaantie sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua

LOHKOMISEN KOHDE (Yleisen alueen lohkominen) eli alueen 1. asemakaavan mukainen katualue, joka YKSITYISOMISTUKSESSA:

- 38 m2 kiinteistöstä 922-403-2-30 Vallirinne Ylämäen Vallitiellä.
- 684 m2 kiinteistöstä 922-403-2-54 Hangasvainio Ylämäen Koulumäentiellä.
- 92 m2 kiinteistöstä 922-403-6-51 Mäkikumpu Ylämäen Vallitiellä.
- 1000 m2 kiinteistöstä 922-415-3-10 Ylämäen Nuorisoseura Ylämäen Harjulantitiellä.
- 254 m2 kiinteistöstä 922-424-3-32 Lampela Mustisen alueella (Mustisenrinne).
- 1247 m2 kiinteistöstä 922-443-3-27 Viskari Mustisen alueella (Mustisenrinne).

LOHKOMISEN KOHDE (Yleisen alueen lohkominen) eli alueen 1. asemakaavan mukainen katualue, joka valmiiksi VESILAHDEN KUNNAN OMISTUKSESSA:

- 922-403-2-20 Kuoppamäki
- 922-403-2-29 Päivölä
- 922-403-2-30 Vallirinne
- 922-403-2-43 Seppälä
- 922-415-3-54 Koskenpuisto
- 922-424-3-21 Päivärinne
- 922-424-3-64 Kuusirinne

RAJANKÄYNTIEN KOHDEKIINTEISTÖT (naapurikiinteistöt) vanhoilla epäselvillä kiinteistörajoilla (vanha rajapyykki kadonnut):

- 922-403-2-27 Männikkö
- 922-403-2-28 Alamäki
- 922-403-2-29 Päivölä
- 922-403-4-0 Välimäki
- 922-403-5-0 Alamäki
- 922-424-3-71 Pellonpiennar

Ohessa ote ALUSTAVASTA TOIMITUSKARTASTA. Lohkomisen kohteen alustava toimituskartta kokonaisuudessaan on ladattavissa tämän katualuetoimituksen verkkosivujen alalaidan liitteistä. Verkkosivuilla on muutenkin lisätietoa toimituksesta ja toimituksen kohteesta.

- Alustavalla toimituskartalla on tummemmalla violetilla osoitettu yksityisomistuksessa olevat asemakaavan mukaiset katualueet. Vaaleammalla violetilla on osoitettu Vesilahden kunnan omistamat alueet.

www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-743097

Kokous

Keskiviikkona 13. elokuuta 2025 kello 10:00

Paikka

Ylämäen Nuorisoseurantalo (Harjula), Harjulantie 17 (Vesilahti).

Arvioitu kesto

2-3 tuntia

Hakija

Vesilahden kunta / Juha Kervinen

Toimituksen tarkoitus

Toimitushakemuksen tulkinnan ja toimituksen valmistelun (*mm. puhelu Vesilahden kunnan Juha Kervisen kanssa*) perusteella on toimituksen tarkoituksena **käsitellä ja ratkaista alueidenkäyttölain (132/1999), kiinteistönmuodostamislain (554/1995) sekä lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977)** edellyttämällä tavalla:

1) Koskenkylän Mustisen ja Ylämäen alueella asemakaavan mukaisten katualueiden lohkominen ja liittäminen olemassa olevaan yleisen alueen rekisteriyksikköön 922-3-990-1 Koskenkylän kadut sekä siirtäminen kaikilta osin Vesilahden kunnan omistukseen perustuen alueidenkäyttölain (132/1999) 94 §:ään. Kyse on kaikilta osin alueiden 1. asemakaavan mukaisista katualueista, joten mitään katualueita ei tarvitse muodostaa alueidenkäyttölain 96 §:n nojalla lunastamalla.

- **Alueidenkäyttölaki 94 §:** "Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä."

2) Muodostettavien katualueiden kohdalla tarvittavien rajankäyntien suorittaminen-niin vanhoilla epäselvillä kiinteistörajoilla (kun vanha rajapyykki kadonnut) kuin uusilla katualueen kiinteistörajoilla.

- Vanhojen kadonneiden rajapyykkien tilalle on tarvittavilta osin rakennettu korvaavat uudet putkipyykit. Vanhat kiinteistörajat määrätään tällaisissa paikoissa (uudestaan) mahdollisimman tarkasti entisiin paikkoihinsa.

Mikäli Vesilahden kunnan lohkomispyynnölle on alueidenkäyttölain (132/1999) 94 § ja kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 4. luvun mukaiset edellytykset, käsitellään ja ratkaistaan alueidenkäyttölain (132/1999) sekä lunastuslain (*Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977*) edellyttämällä tavalla **mm.:**

3) lohkottavan katualueen haltuunottoon liittyvät kysymykset (*Alueidenkäyttölaki (132/1999) 95 §*).

- nyt katualueet on lähes kaikilta osin jo rakennettu.
- rakentamattomilta osin haltuunoton ajankohta ja mahdollisen omaisuuden poistaminen / siirtäminen.

4) Mahdollisen korvauksen määrääminen maanomistajille **taloudellisista menetyksistä** alueidenkäyttölain (132/1999) 14. luvun ja lunastuslain (603/1977) 3. luvun nojalla.

- Kyse on kaikilta osin alueen 1. asemakaavan mukaisista katualueista, joita koskee alueidenkäyttölain 104 §:ssä määritetty ilmaistuovutusvelvollisuus.
- Toimitusinsinöörin tutkimusten ja laskelmien mukaan suurin osa yksityisomistuksessa olevista toimituksen kohteen katualueista kuuluu ilmaistuovutuksen piiriin.
- Alueidenkäyttölain 104 §:ssä määritelty ilmaistuovutusvelvollisuus ei koske lohkottavalla katualueella olevia mahd. rakennuksia, puita, istutuksia, laitteita yms. (Alueidenkäyttölaki 108 §). Ilmaistuovutusvelvollisuus koskee vain maapohjaa.

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 104 §:**"Korvattava katualue**

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alu-

een pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat konaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityiseläin 3 §:ssä tarkoitetusta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi."

Tästä katualuetoimituksesta on **tietoa myös toimituksen verkkosivuilla.**
www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-743097

Katualuetoimituksesta on **yleisinfoa myös liitteen esitteessä.**

Kokouksen tarkoitus

Katualuetoimituksen asiat käsitellään ja ratkaistaan yhdessä tai useammassa toimituskokouksessa **toimitusinsinöörin johdolla ja virkavastuulla.** Toimituksessa käsiteltävät **asiat ratkaistaan toimitusinsinöörin ja kunnanvaltuuston valitseman kahden uskotun miehen (toimitusmiehet) päätöksillä** paitsi silloin, kun asianosaisilla on oikeus sopia käsiteltävästä asiasta (*pääsääntö*) ja tällainen sopimus asianosaisten välillä syntyy.

- Toimitusmiehet (*toimitusinsinööri Petteri Lauronen ja kaksi uskottua miestä*) ovat riippumattomia toimituksen hakijasta (*Vesilahden kunta*) sekä asianosaisista ja toimii puolueettomana tahona.
- Ennen päätöksentekoa toimitusinsinööri mm. esittää asioihin liittyvät säädökset ja niiden vakiintuneet tulkintalinjat, esittää muut tarpeelliset taustaselvitykset ja mahdolliset viranomais- ja asiantuntijalausunnot sekä kuulee, vastaa ja opastaa asianosaisia sekä tekee tarvittaessa ratkaisuehdotuksia käsiteltävissä asioissa.

Toimitusinsinööri huolehtii siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulevat käsitellyiksi. **Asianosaisen poissaolo** ei estä toimituksen suorittamista eikä toimituskokouksen pitämistä. Asianosaisen läsnäolo toimituskokouksessa ei ole myöskään välttämätöntä.

Toimitusinsinöörin toimeksi antamana on **Maanmittauslaitoksen Kartoittajat suorittaneet toimituksen maastotyöt etukäteen:**

- tarkistaneet lohkomisen kohteen vanhojen kiinteistörajojen rajapyykkien olemassaolon ja tarvittavilta osin mitanneet niiden sijainnin GPS-laitteella
- sekä rakentaneet tarvittavilta osin uudet rajapyykit vanhoille ja uusille kiinteistörajaille osoittamaan katualueen rekisteriyrityksen kiinteistörajaa.

Toimitusinsinööri on suorittanut itsenäisen katselmuksen toimituksen kohteella 6.5.2025 ja ottanut valokuvia toimituksen kohteesta.

Tarvittaessa toimituskokouksen yhteydessä suoritetaan **vielä maastokatselmus.**

Katualuetoimitus pyritään lopettamaan saman kokouspäivän aikana, jolloin kaikki toimitukseen kuuluvat asiat käsitellään ja päätetään yhdessä toimituskokouksessa 13.8.2025. Tarvittaessa pidetään jatkokokous, jonka aika ja paikka mahdollisesti ilmoitetaan nyt 13.8.2025 pidettävässä toimituskokouksessa.

MAHDOLLISET KORVAUSVAATIMUKSET ke 6.8.2025 mennessä

Toimitusmiehet (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) ratkaisevat viran puolesta:

- siirtykö nyt Vesilahden kunnan omistukseen katualueeksi sellaisia yksityisomistuksessa olevia alueita, jotka eivät kuulu alueidenkäyttölain 104 §:n määrittelemän katualueen **ilmaislouovutusvelvollisuuden piiriin. Jos ilmaislouovutusvelvollisuus ylittyy, niin toimitusmiehet määräävät kohteenkorvauksen viran puolesta.**
- korvauksen katualueeksi lohkottaville alueille jäävistä puista, istutuksista ja laitteista ym.

Jos maanomistaja tai alueen erityisen oikeuden haltija katsoo, että kyseisten asemakaavan mukaisten katualueiden siirtymisestä kunnalle **aiheutuu muuta erityistä haittaa tai vahinkoa, on tästä esitettävä korvausvaatimus.** Tällaisia korvauskysymyksiä ei käsitellä viran puolesta ellei ole muuten tiedossa, että tällaista erityistä haittaa tai vahinkoa on katualueeksi siirtymisestä aiheutumassa.

Viran puolesta ei myöskään määrätä korvausta edunvalvontakustannuksista vaan tällaista korvausta on vaadittava(lunastuslaki 82 §): lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada vaadittaessa korvaus välttämättömistä edunvalvontakustannuksista, jotka omistajille ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta toimituksessa. Kustannusten määrää arvioitaessa on otettava huomioon ansion menetys, matkakustannukset sekä tarvittavien selvitysten laatu ja laajuus samoin kuin asiamiehen käyttämisen tarve.

Mahdollinen kirjallinen korvausvaatimus tulee toimittaa toimitusinsinöörille sähköpostilla ja / tai postilla **keskiviikkoon 6.8.2025 mennessä.** Mahdollisen kirjallisen korvausvaatimuksen voi jättää myös em. määräaikaan mennessä Maanmittauslaitoksen Tampereen palvelupisteeseen. Korvausvaatimus **tulee osoittaa toimitusinsinöörille ja siinä on mainittava tämän katualuetoimituksen toimitusnumero 2024-743097.**

- Maanmittauslaitos, Petteri Lauronen, Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere,
- petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi
- ns. turvaviestillä osoitteesta <https://turvaviestit.maanmittauslaitos.fi>
- Maanmittauslaitoksen Tampereen palvelupiste, Virastotalo Attila 1. krs (Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere), palvelupiste auki ti - to klo 9.00 - 16.15 paitsi viikolla 28 (7.7 - 13.7.2025) suljettu.

Korvauksista ym. katualuetoimitukseen kuuluvasta on **lisätietoa liitteen yleisesitteessä** (*Esite katualuetoimituksesta*).

KORVAUSTEN MAKSAMINEN ja VEROTUS

Vesilahden kunnan tulee maksaa määrätty / sovitut korvaukset **kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta** korvauksensaajan määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon (Lunastuslaki 52 §).

- jos toimitus lopetetaan toimituskokouksessa 13.8.2025, on toimituksen päättämisaikojen jankohda 27.8.2025.

Korvaus voidaan määrätä tallettavaksi aluehallintovirastoon esim. silloin, kun

- korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka

- jäljelle jäävä kiinteistön osan arvo ei enää selvästi vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamaa kiinteistökiinnitysten yhteismäärää mahdollisen velan vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen).

Jos korvauksen saaja ei ilmoita pankkiyhteyttään, voi Vesilahden kunta tallettaa korvaukset aluehallintovirastoon (josta korvauksen saaja ne voi nostaa).

- Korvausten saajien pankkiyhteystietoja pyydetään toimituksen lopettamisen jälkeen.

Talletetun korvauksen nostamisen ohjeet, sähköinen hakeminen ja perinteinen nostolomake

<https://avi.fi/asioi/yritys-tai-yhteiso/luvat-ilmoitukset-ja-hakemukset/raha-ja-omaisuus/mak-sutalletukset>

Korvaukset ovat veronalaista tuloa. Ne on ilmoitettava verottajalle sen vuoden verotuksessa, jona korvaukset maksetaan.

TOIMITUSKUSTANNUKSET

Kiinteistötoimitusmaksu tästä katualuetoimituksesta määräytyy kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) mukaisesti **työkorvauksena (121 euroa / tunti vuonna 2025)**. Todennäköisesti ei tässä toimituksessa muita laskutettavia kuluja kerry. Uskottujen miesten palkkioita ja muita kulukorvauksia ei velota toimituskustannuksissa erikseen.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 103 §:n, Lunastuslain (603/1977) 81 §:n ja Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 209.3 §:n nojalla tämän **katualuetoimituksen kaikista toimituskustannuksista vastaa lähtökohtaisesti Vesilahden kunta.**

TOIMITUKSEN ASIAKIRJAT

Tämän kokouskutsun liitteenä on jo:

- kaikille asianosaisille ote alustavasta toimituskartasta. Koko 3-osainen alustava toimituskartta on ladattavissa tämän lunastustoimituksen verkkosivujen alalaidan liitteistä: www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-743097
- katualueen lohkomisen kohdekiinteistöjen omistajille ja erityisen oikeuden haltijoille esim. (maanvuokraoikeus) sekä Vesilahden kunnan edustajille kiinteistökohtainen Lunastettava omaisuus -asiakirja, josta ilmenee mm. lohottavan katualueen pinta-ala.

Lohkottavien katualueiden kohdekiinteistöjen omistajille ja Vesilahden kunnan edustajille lähetetään n. kahden viikon kuluttua:

- valitusosoitus.
- kiinteistökohtainen asiakirja ja sen mahdolliset kiinteistökohtaiset liitteet, josta ilmenee määrätty korvaukset.
- tämän toimituskokouksen toimituspöytäkirja (johon on kirjattu mm. ilmaisluovutusvelvollisuuden ja korvausten perusteet).

Lisäksi korvausten saajille lähetetään pankkiyhteystietolomake ohjeineen (pankkiyhteystiedon voi ilmoittaa myös vapaamuotoiseksi).

Muille asianosaisille lähetetään otteita toimituksen asiakirjoista vain pyynnöstä. Pyyntö on esitettävä toimitusinsinöörille.

EU:n tietosuoja-asetuksen (GDPR / 25.5.2018) takia ei **toimituspöytäkirjaa tästä toimituskokouksesta (13.8.2025) eikä myöskään kiinteistökohtaista asiakirjaa voi julkais-ta toimituksen verkkosivuilla www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-743097.**

MUUTOKSENHAKU

Tässä katualuetoimituksessa tehtyihin ratkaisuihin **voi hakea muutosta tekemällä kirjallisen valituksen maa- ja metsätieteeseen 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta.**

- Toimitus pyritään lopettamaan nyt kyseessä olevassa toimituskokouksessa (13.8.2025), jolloin tämän **katualuetoimituksen päättymisajankohta on 27.8.2025.** Tällöin viimeinen päivä kirjallisen valituksen jättämiseksi on **26.9.2025.**
- Muutoksenhakuohjeet käyvät ilmi toimituksen lopettamisen jälkeen kahden viikon päästä asianosaisille lähetettävästä valitusosoituksesta (myös loppukokouksen pöytäkirjan viimeinen sivu).
- Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätieteessä peritään yleensä 530 euron oikeudenkäyntimaksu.
- Maa- ja metsätieteiden päätökseen / tuomioon saa edelleen hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta, jos se myöntää valitusluvan.

MUITA HUOMAUTUKSIA

ETÄYHTEYSMAHDOLLISUUTTA EI TOIMITUSKOKOUKSEEN JÄRJESTETÄ.

Asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista eikä toimituskokouksen pitämistä. Asianosaisen läsnäolo toimituskokouksessa ei ole myöskään välttämätöntä.

Toimitusinsinööri on kesälomalla ma 7.7.2025 - ti 29.7.2025.

KUTSUN LIITTEET

1. Ote alustavasta toimituskartta
2. Toimituskartan selite
3. Lunastettava omaisuus -asiakirja lohkottavan katualueen kohdekiinteistöjen omistajille
4. Yleisesite katualuetoimituksesta

KOKOUSHUTSUN JAKELU

Kokouskutsu liitteineen on lähetetty 4.7.2025 sähköpostilla ja / tai Suomi.fi -viestinä (kun otettu käyttöön) ja / tai sähköisesti postin tulostus- ja lähetyspalveluun kuljetettavaksi postin mukana (kirjeenä) alla mainituille asianosaisille.

- Kiinteistöjen omistajatietoja sekä erityisen oikeuden haltijatietoja (esim. maanvuokraoikeus) ja osoitetietoja on selvitetty kiinteistötietojärjestelmästä (lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri) ja väestötietojärjestelmästä.
1. Vesilahden kunta toimituksen hakijana
 2. Lohkottavien katualueiden maanomistajat
 3. Ne asianosaiset, joilla on kiinteistön rasi- ja tonttistuksen mukaan erityinen oikeus (esim. maanvuokraoikeus) lunastuksen kohteella tai erityinen oikeus on muuten tullut toimitusinsinöörin tietoon. Kaikkia erityisen oikeuden haltijoita ei ole selvitettävissä mistään julkisesta rekisteristä.
 4. Lohkottavien katualueiden naapurikiinteistöjen omistajat
 5. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Kirjaamo sekä Jasmiina Heino valtion tienpitoviranomaisen (Väylävirasto) alueellisena viranomaisena ja edustajana. Lohkottavat katualueet liittyvät kahdessa kohtaan Koskenkyläntiehen (maantie 2985) sekä Valkkistentiehen (maantie 2983).

Huomioitavaa

Maanomistajalla on velvollisuus ilmoittaa toimitusinsinöörille ne tiedossaan olevat erityisen oikeuden haltijat (esim. vuokralaiset), joita toimitus koskee (lunastuslain 16 §).

Toimitukseen kutsutaan niiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat, joiden oikeutta toimitus koskee. Jos kokouksesta on tiedotettu lain mukaisesti, toimitus voidaan suorittaa, vaikka asianosainen olisikin poissa kokouksesta.

Valitusaika lasketaan alkavaksi toimituksessa tehdystä ratkaisusta tai toimituksen päättymisajankohdasta.

Toimitusinsinööri

Petteri Lauronen

Puhelinnumero

+358 40 722 7090

Sähköposti

petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi