



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Maantietoimitus

Valtatien 4 parantaminen

Kevätlahti-Petomäki, Äänekoski

2022-689811

Tuomas Häkkinen

Maantietoimitus

Esityksen sisältö:

- Toimituksen tarkoitus
- Mikä on tienpitäjän ja Maanmittauslaitoksen rooli toimituksessa?
- Mikä on lunastustoimikunta? Entä ketkä ovat hankkeen asianosaisia?
- Miten maantietoimitus etenee?
 - Tiehankkeeseen tarvittavien alueiden haltuunotto
 - Maantien rakentaminen
 - Rajojen merkitseminen maastoon ja toimituskartan laatiminen
 - Korvausten määrittäminen ja maksaminen

Toimituksen tarkoitus

Käsitellään tiesuunnitelmassa osoitetut alueet

- Lunastaa tienpitäjälle tiesuunnitelmassa tietarkoituksiin osoitetut alueet
- Perustaa käyttöoikeudet tiesuunnitelman mukaisten yksityisteiden, laskuojien ym. kohdille

Käsitellään asiaan liittyvät korvauskysymykset

- Kohteen korvaukset
- Haitan korvaukset
- Vahingon korvaukset

Lunastustoimikunta? Asianosaiset?

Lunastustoimikunta

- Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä, Mari Paananen ja Kari Kumpulainen
- Tekee asianosaisia kuultuaan toimituskokouksissa kaikki maantietoimitukseen kuuluvat päätökset.

Maantietoimituksen asianosaisia ovat

- Tienpitoviranomainen
- Maanomistajat tien läheisyydestä
- Rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.
- Kaikki muut, joiden etua tai oikeutta toimitus koskee.

Tienpitäjän ja Maanmittauslaitoksen roolit toimituksessa

Väylävirasto tienpitäjänä

- Vastaa tien suunnittelusta, rakennuttamisesta ja kunnossapidosta

ELY-keskus tienpitäjän edustajana

- Hakee maantietoimitusta ja käyttää tienpitäjän puhevaltaa toimituksessa
- Vastaa tiesuunnitelman mukaisten alueiden maanhankinnasta + maksaa toimituksessa määrätyt korvaukset

Maanmittauslaitos puolueettomana toimijana

- Vastaa maantietoimituksen käsittelystä ja siellä tehtävistä päätöksistä
- Rekisteröi toimituksen tiedot kiinteistörekisteriin

Toimituksen roolit



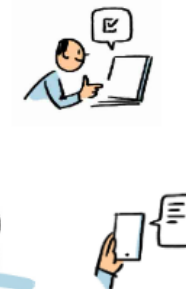
Hankkeen aikajänne



Vaihe 1:
Tiesuunnitelma



Vaihe 2:
Rakentaminen



Vaihe 3:
Jälkitoimet



Mitä asiakkaan tulee tietää tai mitä hän voi tehdä?

- Voit vaikuttaa suunnitelmiin
- Vaikuttamiskeinot: Yleisötilaisuudet ja puhelin
- Muutoksenhakumahdollisuus

Vastuullinen organisaatio

- Kunnat - kaavoitus, aloitus, rahoitus
- Ely-keskus - maahankinta, suunnittelu
- Väylävirasto - tiesuunnittelu
- Traficom - tiesuunnittelun hyväksyminen
- Suunnittelutoimisto - käytännön suunnittelu

Tyypillinen ajanjakso 2-20 vuotta

Mitä asiakkaan tulee tietää tai mitä hän voi tehdä?

- Voit valvoa omia menetyksiä
- Menetysten valvominen - lista on oikein
- Oikeus pyytää ennakkokorvausta jo tässä vaiheessa
- Asioiden sopiminen urakoitsijoiden kanssa
- Suunnitelman käytännön tekemisen hienosäätöön vaikuttaminen

Vastuullinen organisaatio

- MML - alueen maastomerkinnät, menettävän omaisuuden listaaminen, hallinnan muutos
- Ely-keskus - maahankinta, suunnittelu, rakennuttaja
- Väylävirasto - suunnittelu, rakennuttaja
- Suunnittelutoimisto - suunnitelman muutokset
- Urakoitsijat - rakentaminen

Tyypillinen ajanjakso 0,5-3 vuotta

Mitä asiakkaan tulee tietää tai mitä hän voi tehdä?

- Viimeinen hetki vaikuttaa ja ilmaista omat näkökulmat asioiden kulkuun
- Menetysten korvaaminen
- Muutoksenhakumahdollisuus

Vastuullinen organisaatio

- MML - korvausten päättäminen, oikeuksien (rasitteiden) perustaminen, omistusvaihdot
- Ely-keskus - maksaa korvaukset
- Urakoitsijat - tekee jälkitoimet

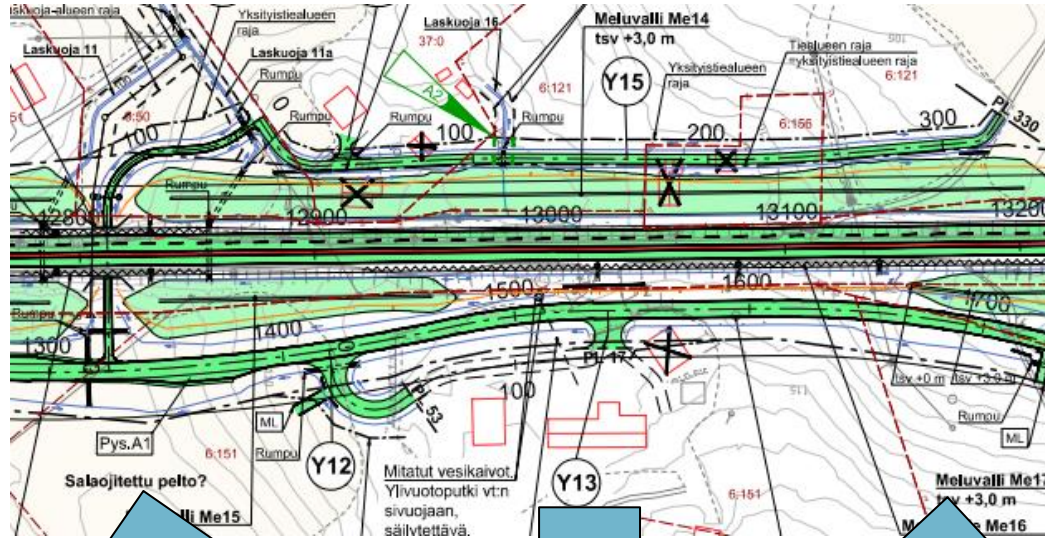
Tyypillinen ajanjakso 0,5-2 vuotta

Tiesuunnitelma

- Maantietoimitus perustuu Traficomin hyväksymään tiesuunnitelmaan
- Tiesuunnitelman sisältö:
 - Maantien sijainti
 - Tietä varten tarvittavat rakenteet ja alueet (mm. laskuojat, melusuojaus, riista-aita, suoja- ja näkemäalueet)
 - Yksityisteiden liittymät
 - Lakkaavat maantiealueet
 - Mahdolliset tien rakentamisen aikaiset maa-aineisten ottopaikat ja läjitysalueet
- Kiinteistön omistaja voi antaa tarvittavista alueista kirjallisen suostumuksensa (koskee mahdollisia lisäalueita).

Tiesuunnitelma

Hyväksytty, Traficom



Väylävirasto



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



Kiinteistöjen omistajat

Maantietoimitus

Ennen rakentamista

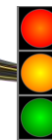
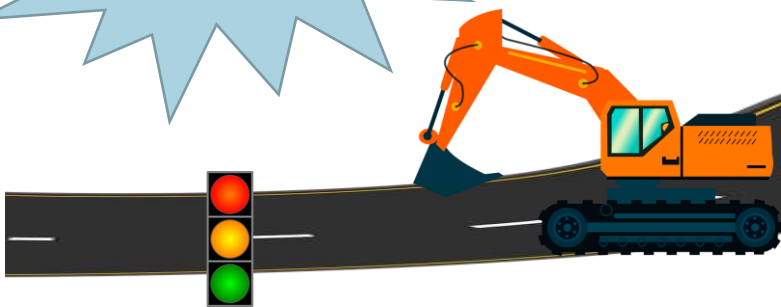
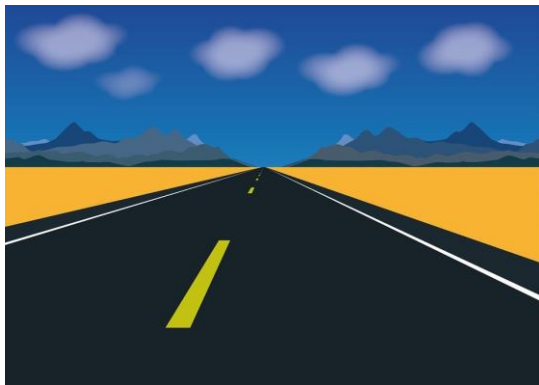
- Myönnetään tienpitäjälle oikeus alkaa rakentamaan tietä maastoon (tiealueen omaisuuden haltuunottoon)
- Käsitellään ennakkorvaus lunastettavasta omaisuudesta

Rakentamisen jälkeen

- Tarkastetaan lopulliset tiealueen rajat
- Kuullaan tilojen omistajia + pyydetään korvausvaatimukset
- Määrätään korvaus lunastettavasta omaisuudesta sekä erilaisista haitoista ja vahingoista
- Selvitetään tarvittavat kulkuoikeudet kiinteistöille (yksityistiejärjestelyt)

Toimituksen aikajänne

30.6.2022



Alkukokous

- Toimituksen esittely
- Alueiden luovutus (haltuunotto)
- Ennakkokorvaukset

Välikokous

- Keskustelua
- Korvausvaatimuksille määräaika

Kartoitus ja maastotyöt

Loppukokous

- Korvauspäätökset (omaisuus, haitta ja vahinko)
- Vahvistetaan alueet (tiet + laskuojat)
- Tilusjärjestelyt

Erilliset toimitukset

- Käsitellään erillisiä sivuteitä
- Oikeudet, leveydet, sijainti, ulottuvuus, tiekunnat, tieyksiköinnit

Korvausvaatimukset

ELY:n vastineet

Ennen alkukokousta

- Tiealueen rajat on merkitty maastoon paaluilla
- Kerätty muistiin maastokohteiden tiedot

Korvaukset

Kartta- Kuvaus
tunnus

Määrä

Maantie omistusoikeudella

Kohteen korvaus

91 Rakennusalue, haja-as., karttaosa 3 -0,1008 ha

Vahingonkorvaus

91 Vapaasti kasvava pensasaita eli aidanne, 5,0 m
kork. 1.5 m

91 Omenapuu, halk. 4 cm 1,0 kpl

91 Pihlaja, halk. 10 cm 3,0 kpl

91 Tammi, halk. 33 cm 1,0 kpl

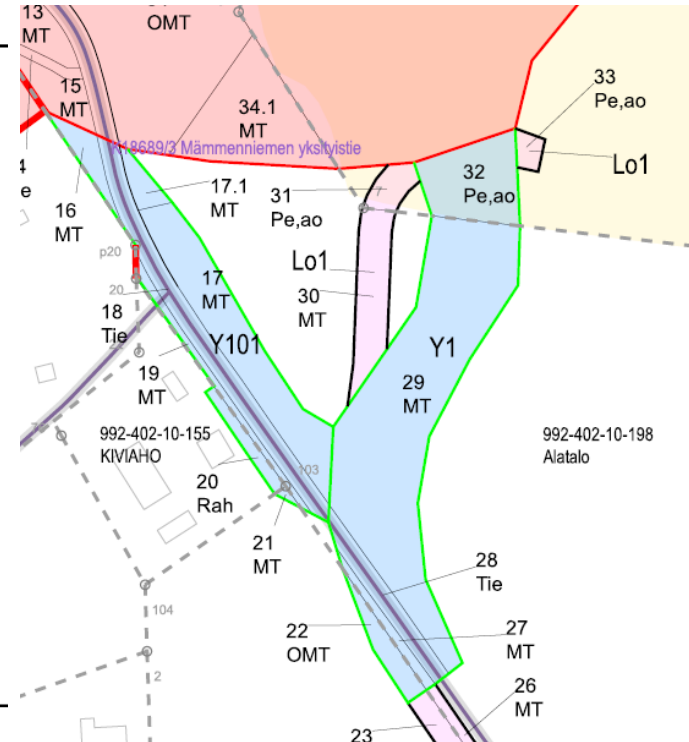
91 Norjanangervo 4,0 kpl

91 Norjanangervo, 2 m x 2 m, kork. 2 m 1,0 kpl

91 Pihasyreeni, pituus 10 m, kork. 4 m 3,0 kpl

91 Pihasyreeni, kork. 4 m 1,0 kpl

91 Aidanne, siperianhernepensas, kork. 2 m 61,0 m

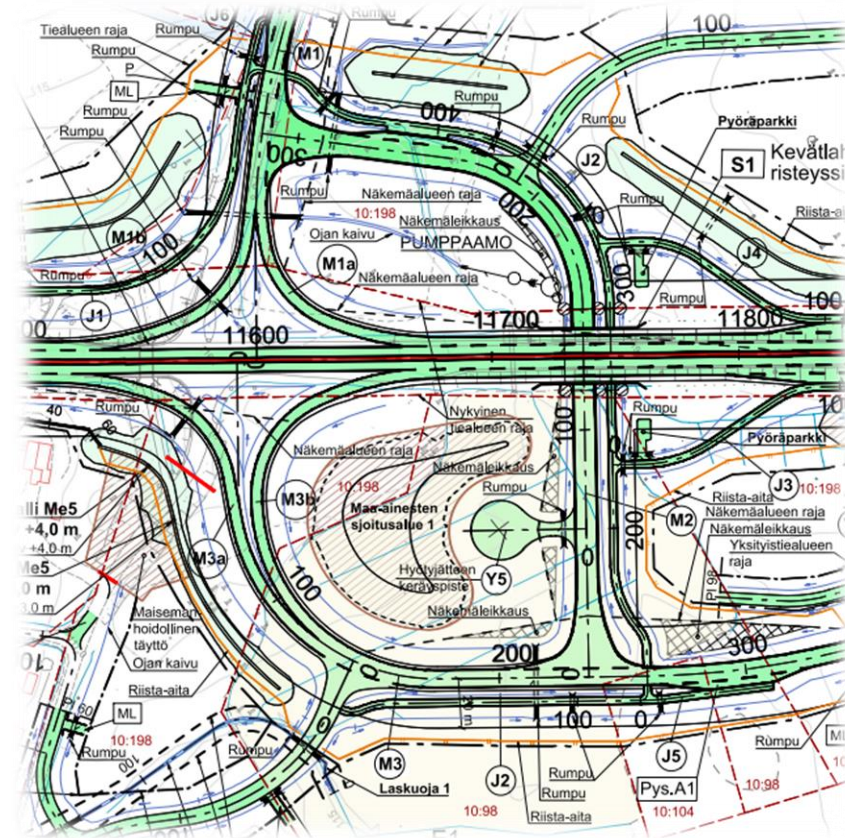


Toimituksen alkukokous

- Asianosaiset kutsuttu toimituskokoukseen kutsukirjeillä + lehtikuulutus (Keskisuomalainen)
- Käydään läpi maantien rakentamista ja aikataulua
- Esitetään toimitusalueen alustava kartta ja luovutettava omaisuus
- Sovitaan mahdollisista maastokatselmusten suorittamisista

Alueiden luovutus (haltuunotto)

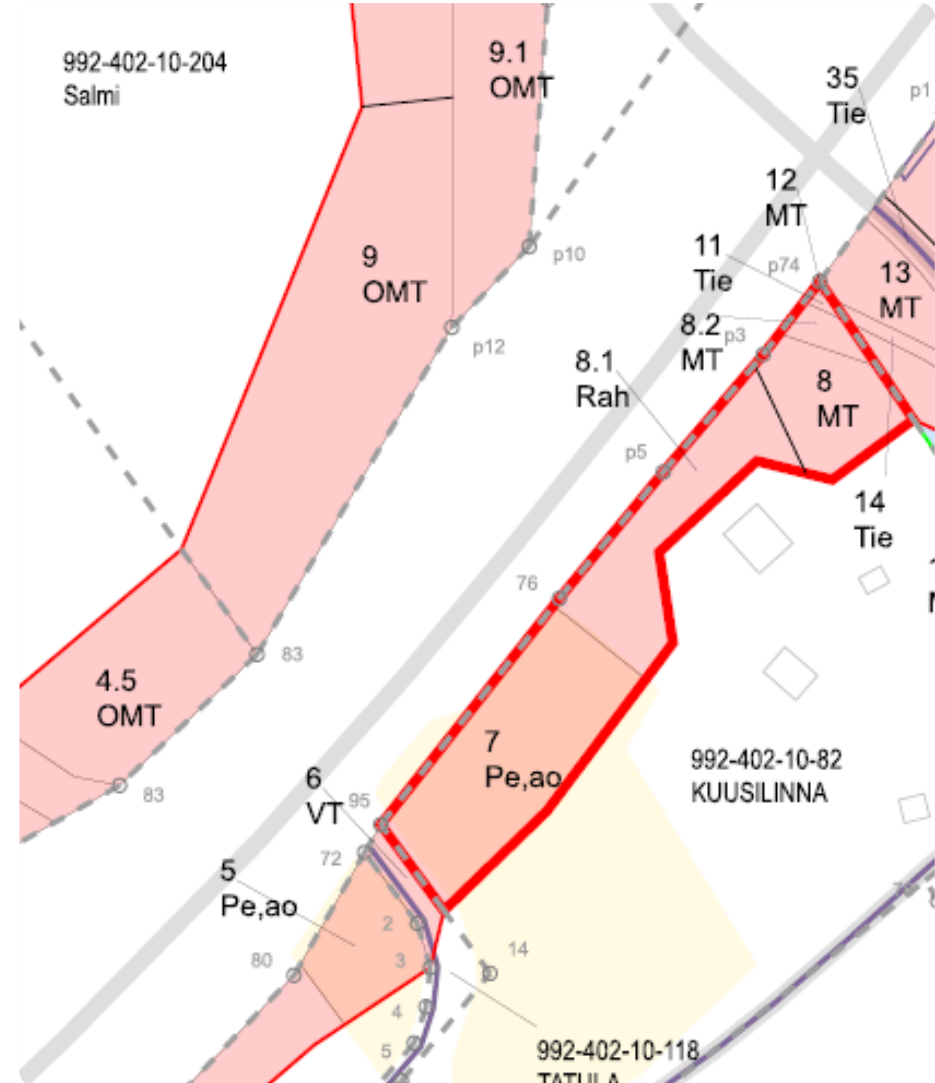
- Tiesuunnitelmassa tien rakentamisen tarvittavat alueet luovutetaan
- Haltuunottokokous (katselmus)
 - Tarkastellaan luovutettava omaisuus, omaisuusluettelo on perusteena korvausten määräämiselle
 - Määrätään alueiden luovutuksen ajankohta, tämä kokous (tämä päivämäärä)
 - Omistajan vaatimuksesta määrätään luovutetusta omaisuudesta ennakkokorvausta (vaatimukset tässä kokouksessa)
 - Onko rakennuksista sopimuksia?
- Haltuunotto voidaan tehdä pelkästään kartta-aineiston perusteella



Mitä alueita luovutetaan?

Omistusoikeus siirtyy

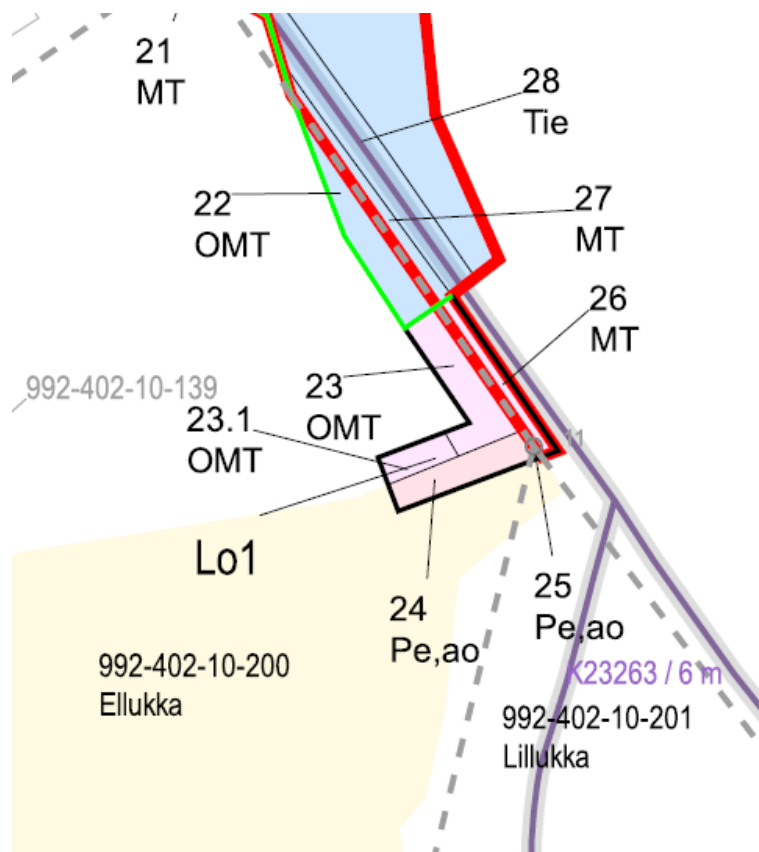
- Maantien tarvitsema alue



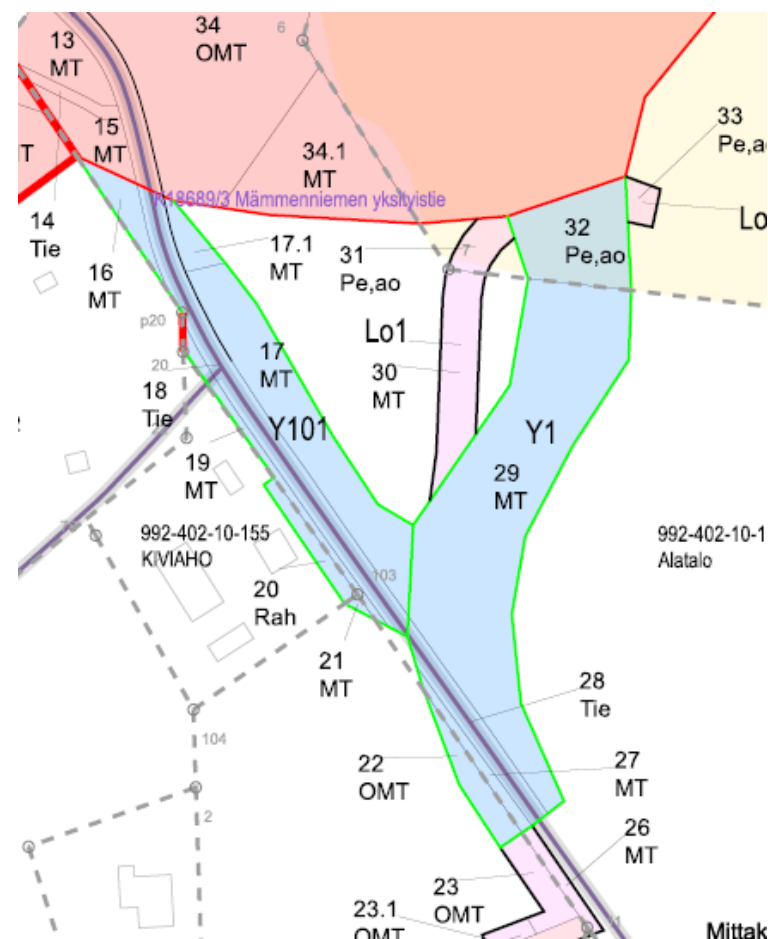
Mitä alueita luovutetaan?

Omistusoikeus ei muutu (rasite)

Laskuajat



Yksityistiet (Y –tiet)



Maantien rakentaminen

- ELY-keskus ja Väylävirasto rakennuttaa tien tiesuunnitelman mukaisesti
 - Puuston poisto, mikäli maantiehanke poistaa puustoa, puuston määrät pitää olla tiedossa (motolistat)
- Rakentamisvaiheessa voi sopia eri asioista
 - Vähäisistä muutoksista tiesuunnitelmaan
 - Yksityisteiden käytöstä rakentamisen aikana
 - Aiheutuvien vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta
- Jos sopimukseen ei päästä, lunastustoimikunta ratkaisee erimielisyydet toimitusta jatkettaessa



Maantien rakentaminen

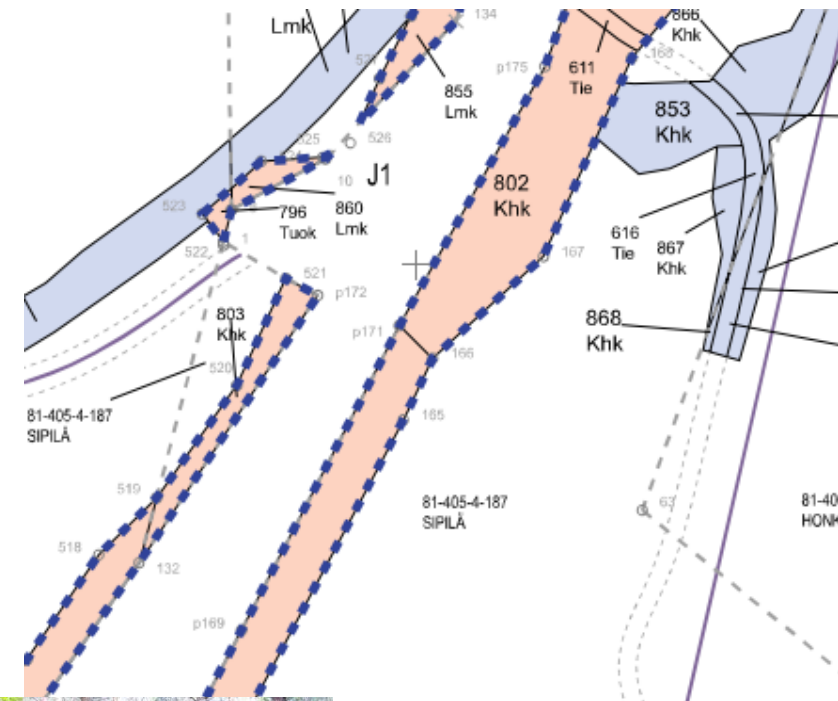
Työnaikaiset vahingot

- Heti ilmoitus urakoitsijaan, hankkeen edustajiin ja toimitusinsinööriin + valokuvaus!
- Vahingon korjaamisesta voi sopia urakoitsijan kanssa
 - Lunastustoimikunta voi määrätä vain rahakorvauksia
- Jotta vahinkoja ei syntyisi, rakenteista ja erityiskohteista tulee ilmoittaa urakoitsijalle ja hankkeen edustajille, esim. [KAIVOT](#)



Kartoitus ja maastotyöt

- Tiealueen rajat merkitään maastoon paaluilla
- Kadonneiden ja tien alle jääneiden rajapyykkien osalta tehdään tarvittavat rajankäynnit
- Toimituskartasta ilmenevät:
 - Lopullinen tiealue
 - Tien suoja- ja näkemäalueet
 - Käyttöoikeudet yksityisteihin, laskuoihin ym.
 - Rajankäynnit ja tilusjärjestelyt
 - Lakanneet maantiealueet
- Toimituskartta ja siitä lasketut pinta-alat ovat yhdessä haltuunotto luettelon kanssa pohjana korvausten määrittämiselle



Korvaukset (1/3)

- Lähtökohtana on täyden korvauksen periaate eli varallisuusaseman säilyttäminen muuttumattomana.
- Jos kiinteistön omistus muuttuu toimituksen aikana, korvaus määrätään lähtökohtaisesti toimituksen lopettamishetken omistajalle. Osapuolet voivat sopia toisin esimerkiksi kiinteistön luovutuskirjassa.

Korvaukset (2/3)

Lunastuskorvaus muodostuu kolmesta osasta

- *Kohteenkorvausta* määrätään lunastettavasta omaisuudesta. Korvaus määrätään käyvän hinnan mukaisena korvauksena, millä tarkoitetaan omaisuuden todennäköisintä luovutushintaa, jos omaisuus olisi myyty vapaaehtoisella kaupalla. Jos käypä hinta ei vastaa luovuttajan menetystä, omaisuus arvioidaan sen tuottoon tai kustannuksiin perustuen.
- *Haitankorvausta* voidaan määrätä jäljelle jäävän omaisuuden arvon alentumisesta, esimerkiksi maisema- ja meluhaitan johdosta.
- *Vahingonkorvausta* voidaan määrätä erilaisista kustannuksista, tappioista ja vahingoista, esimerkiksi ennenaikaisesta hakkuusta, sadon menetyksestä tai rakennuksen vaurioitumisesta.

Korvaukset (3/3)

Korvausten määrääminen

- Korvaus määrätään haltuunottopäivän arvon ja kunnon mukaan
- Jos yleinen hintataso kohoaa haltuunoton jälkeen, maksamatta oleva korvaus korotetaan hintatason muutosta vastaavasti (ns. indeksikorotus).
- Maksamatta olevalle korvaukselle ja sen korotukselle maksetaan 6 % vuotuista korkoa haltuunotosta maksupäivään saakka.
- Korvaus määrätään talletettavaksi aluehallintovirastoon, jos korvauksen saajasta on epäselvyyttä tai jos tallettaminen on tarpeen kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeuden turvaamiseksi

Korvausmenettely

- Lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen korvaukset määrätään viran puolesta ilman, että niitä on erikseen vaadittava.
 - Asianosaisten on mahdollista esittää yksityiskohtaisia korvausvaatimuksia tai kertoa mielipiteensä korvaukseen vaikuttavista seikoista.
 - Erilaisten haittojen ja vahinkojen korvaamista on hyvä vaatia, koska lunastustoimikunta ei aina voi niitä havaita.
- Muiden kuin lunastettavan omaisuuden omistajien on aina vaadittava korvausta.
 - Esimerkiksi korvaus lisääntyneestä melusta tai maiseman huonontumisesta
- Asianosaiset voivat myös sopia korvauksesta ELY-keskuksen kanssa

Edunvalvonta

- Asianosaiselle voidaan vaadittaessa määrätä korvausta *välttämättömistä* edunvalvontakustannuksista:
 - Ansionmenetys
 - Matkakustannukset
 - Kustannukset tarvittavista selvityksistä
 - Asiamieskustannukset
- Kustannuksista on esitettävä luotettava selvitys

Esimerkkejä korvauksista



Metsämaa

- Korvaukset yleensä summa-arvomenetelmällä (summa-arvomenetelmän aputaulukot, Tapio Oy)
- Maapohja + puuston odotusarvo

Laskenta-alue:																
Keski-Suomi																
	METSÄMAAN ARVO KASVUPAIKOITTAIN [€/ha]															
	Lehtomainen kangas	610														
	Tuore kangas	440														
	Kuivahko kangas	240														
	Kuiva kangas	110														
	ODOTUSARVOT PUULAJEITTAIN JA KASVUPAIKOITTAIN [€/ha]		*	*	*	*	**	**	**			EH			HH	
Mänty	Puuston keskipituus [m]	0,3	1,0	1,5	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	8,0	9,4	11,1	12,4	13,5	14,9	
Kuivahko kangas	Puuston ikä [v]	4	7	9	11	14	17	19	22	30	35	40	45	50	55	
	Tilavuus [m ³ /ha]									51	84	82	113	145	122	
	Tukkiprosentti [%]									0 %	0 %	4 %	13 %	22 %	41 %	
	Hakkuuarvo [€/ha]									530	960	1 400	2 320	3 440	4 400	
	Odotusarvo [€/ha]	690	1 140	1 220	1 310	1 440	2 080	2 210	2 430	2 640	2 720	2 710	2 440	2 060	770	
	Odotusarvokerroin									5,95	3,83	2,93	2,05	1,60	1,18	
	Kuvion kokonaisarvo [€/ha]	690	1 140	1 220	1 310	1 440	2 080	2 210	2 430	3 170	3 680	4 110	4 760	5 500	5 170	

Pellot

- Kauppahintatilastoista
- Arvo pitää tarkastella toimitusalueelta

56	2017	Keski-Suomi	15	7,0	4500,00	4886,00	1289,00
57	2018	Keski-Suomi	8	6,4	5193,00	5360,00	1767,00
58	2019	Keski-Suomi	15	5,4	6000,00	6551,00	2754,00
59	2020	Keski-Suomi	25	8,1	5000,00	5331,00	1903,00
60	2021	Keski-Suomi	15	9,0	5909,00	6551,00	2155,00

Puutarha ja tonttimaa

- Rakennusalueet tutkitaan erikseen
- Koriste- ja puutarhakasvien osalta löytyy ohjeistuksesta korvausperiaatteet, mm. koristepuille, pensaille, aidoille jne.
 - Esim. kuusiaita korkeus n. 100 cm = 55 €/m
 - Esim. puuaita korkeus n. 180 cm = 135 €/m
- Kohteen kunto ja hoito vaikuttavat korvaukseen

Tieteellinen lajinimi	Suomenkielinen lajinimi	Korvaus (€/jm) korkeuden (cm) mukaan					
		n. 20	n. 50	n. 100	n. 150	> 180	taimi €/kpl
<i>Aronia x. prunifolia</i>	koristearonia	21	35	54	77	103	4.0
<i>Caragana arborescens</i>	siperianhernepensas	22	37	57	80	107	4.0
<i>Cotoneaster lucidus</i>	kiiltotuhkapensas	23	37	57	81	108	7.2
<i>Syringa josikaea</i>	unkarinsyreeni	20	34	53	76	102	3.4
<i>Thuja occidentalis</i>	kanadantuija	21	36	65	107	139	3.2
<i>Picea abies</i>	aitakuusi	23	41	71	117	151	6.5

Rakennusalueet

- Kauppahintatilastoista
- Esim. Asuinpientalokiinteistöt haja-asutusalueella / rakentamattomat kohteet
- Arvo pitää tarkastella toimitusalueelta

633	2019	Äänekoski	5	6019,00	2,21	2,11	1,16
634	2020	Äänekoski	7	9833,00	3,45	3,26	2,31
635	2021	Äänekoski	8	4684,00	2,00	1,57	0,83

Muut korvaukset, mm.

- Immissiohaitta (pöly, melu, melumittaukset)
- Kiertohaitta, esim. pellolle kulku pitenee
- Tienpitokustannusten lisääntyminen (tien matka pitenee)
- Maa-ainekset (sora), esitettävä kirjallinen vaatimus + perustelut (lausunnot)
- Edunvalvontakulut, esitettävä korvausvaatimusten yhteydessä

Maantietoimituksen päättyminen

- Lopulliset päätösasiakirjat ovat saatavilla viimeistään 14 päivän kuluessa loppukokouksesta. Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi tämän jälkeen valittaa maoikeuteen 30 päivän ajan.
- Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.
- Toimituksen saatua lainvoiman toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin.

Korvausten maksaminen

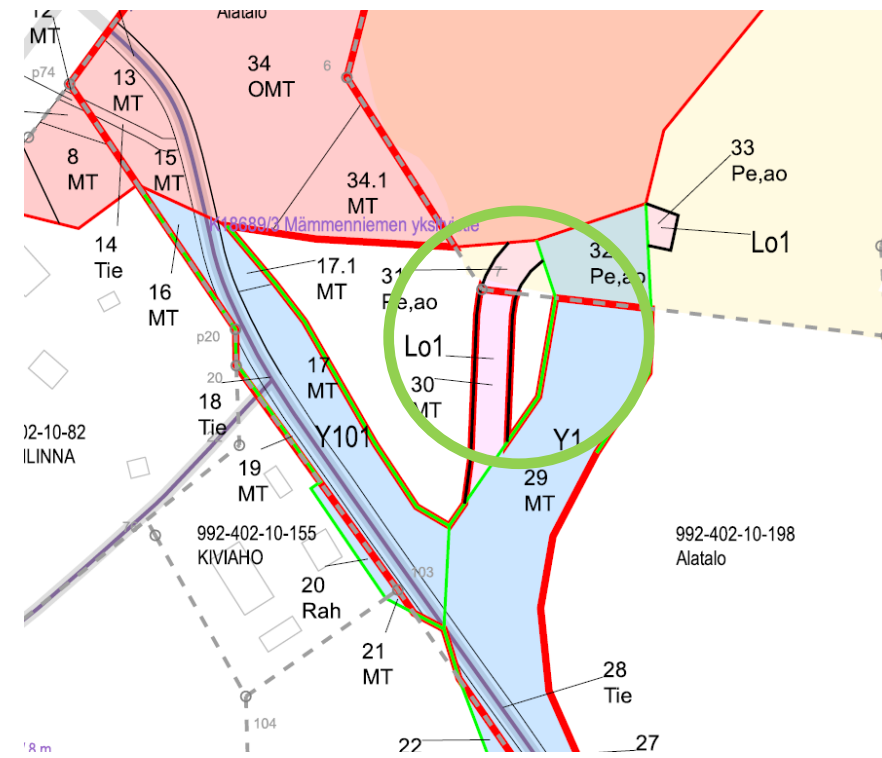
- ELY-keskus maksaa korvaukset toimituksen lopettamisen jälkeen
- Korvaukset maksetaan kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta
 - Maksun viivästyessä korvaukselle maksetaan korkolain mukaista viivästyskorkoa

Korvausten verotus

- Korvaukset ja korko ovat veronalaista tuloa, joka asianosaisen on ilmoitettava oma-aloitteisesti verottajalle
- Korvausta verotetaan myyntivoittona tai maataloustulona
- Kohteenkorvauksiin ja yleensä haitankorvauksiinkin sovelletaan säännöstä luovutusvoiton osittaisesta verovapaudesta → hankintameno-olettama 80 %
- Veronalaisen tulon sijaan saadut vahingonkorvaukset ovat veronalaista tuloa
 - Esimerkiksi korvaus sadon menetyksestä on maatalouden tuloa
- Esimerkiksi poistetusta pihakasvillisuudesta tai –rakenteista maksetut korvaukset ovat verovapaita
- Tarvittaessa lisätietoja antaa Verohallinto

Tilusjärjestelyt

- Voidaan tehdä, esim. jos:
 - se on tarpeen maantien aiheuttaman tilusten haitallisen pirstoutumisen korjaamiseksi
 - sillä voidaan poistaa tai huomattavasti vähentää niitä kustannuksia tai korvauksia, jotka muutoin aiheutuisivat uuden kulkuyhteyden järjestämisestä maantien katkaiseman kulkuyhteyden sijaan;
- Voidaan tehdä vapaaehtoisia tai ilman suostumusta
 - Tilusvaihto kiinteistöjen kesken
 - Alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen rahana suoritettavaa täyttä korvausta vastaan
- Kiinteistön omistajien kannattaa pohtia ja esittää



Kokouksen päättäminen ja jatkoa

- Kokouksesta toimitetaan pöytäkirja
- Haltuunoton ja ennakkokorvausten päätöksestä ei voi valittaa
- Tehdään kiinteistötoimitusmaksun osalaskutuksia, maksaja toimituksen hakija

Jatkossa

- Tarvittavia maastokatselmuksia
- Maantiehanke valmis vuonna 2024?
- Pyydetään korvausvaatimukset (välikokous) + vastineet (vuonna 2025?)
- Loppukokous (vuonna 2025?)

Lisätietoja

Väylävirasto:

www.vayla.fi/vt-4-parantaminen-kevatlahden-liittyman-kohdalla

www.vayla.fi/valtatie-4-parantaminen-valilla-kevatlahdentie-petomaentie-aanekoski2

Esim. Google haku ”kevätlahden eritaso”

Kiitos ja Aurinkoista Kesää

