

Maantietoimitus

Maantien 1583 (Atomitie) rakentaminen välillä maantie 170–
Saaristotie, Loviisa

Toimitusinsinööri Hanna Franssila

Maanmittauslaitos, Porvoo

24.6.2026

Maantietoimitus

Esityksen sisältö:

- Milloin maantietoimitus on tarpeen ja mitä siinä tehdään?
- Mitkä ovat eri viranomaisten roolit?
- Mikä on lunastustoimikunta, entä ketkä ovat hankkeen asianosaisia?
- Mihin maantietoimitus perustuu?
- Miten maantietoimitus etenee?



Milloin maantietoimitus on tarpeen ja mitä siinä tehdään?

Maantietoimitus on tarpeen esimerkiksi, kun

- 1) Rakennetaan uusi maantie
- 2) Levennetään entistä maantietä
- 3) Rakennetaan kevyen liikenteen väylä maantien viereen

Maantietoimituksessa

- Vahvistetaan lunastuksen kohde tiesuunnitelmaan perustuen
- Määrätään korvaukset lunastetusta omaisuudesta
- Tehdään tarpeelliset tilusvaihdot ja yksityisteiden järjestelyt

Mitkä ovat eri viranomaisten roolit?

Väylävirasto tienpitäjänä

- Vastaa maantieverkon omistajan tehtävistä
- Voi ottaa vastattavakseen tiesuunnitelmien laatimisen merkittävässä hankkeissa
- Vastaa merkittävien hankkeiden rakentamisesta

Elinvoimakeskus (aik. ELY-keskus) tienpitäjän edustajana

- Vastaa alueensa tienpidosta Väyläviraston ohjauksen mukaisesti
- Vastaa tiesuunnitelman laatimisesta ja rakennuttamisesta
- Hakee maantietoimitusta ja käyttää tienpitäjän puhevaltaa toimituksessa

Maanmittauslaitos puolueettomana toimijana

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

Mikä on lunastustoimikunta, entä ketkä ovat hankkeen asianosaisia?

Lunastustoimikunta

- Lunastustoimikunta: Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
- Lunastustoimikunta suorittaa toimituksen ja päättää asioista (mm. korvauksista) toimituskokouksissa
 - Ennen päätöksiä kuullaan asianosaisia

Asianosaiset

1. Tienpitäjä
 - Vastaa rakennushankkeen toteutuksesta (Elinvoimakeskus tai Väylävirasto)
 - Vastaa sopimusneuvotteluista (Elinvoimakeskus)
 - Maksaa korvaukset ja toimituskustannukset (Elinvoimakeskus/KEHA-keskus)
2. Maanomistajat (joita lunastus koskee)
3. Mahdollisesti rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

Mihin maantietoimitus perustuu?

Maantietoimitus perustuu tiesuunnitelmaan

- Elinvoimakeskus tai Väylävirasto vastaa tiesuunnitelman laatimisesta. Liikenne- ja viestintävirasto (Traficom) hyväksyy tiesuunnitelman.
- Tiesuunnitelman sisältö:
 - Maantien sijainti
 - Suoja- ja näkemäalueet sekä tietä varten tarvittavat laskuojat
 - Liittymäjärjestelyt
 - Lakkaavat maantiealueet
 - Rakentamisen aikaiset maa-aineksen ottopaikat ja läjitysalueet
- Maantietoimituksen aloittaminen ja tiealueen haltuunotto ei edellytä tiesuunnitelman lainvoimaisuutta
- Vähäisissä hankkeissa tiesuunnitelmaa ei tarvita, jos kiinteistön omistaja antaa lisäalueen ottamiseen kirjallisen suostumuksensa

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Alkukokous

Maastomittaukset, ennakkohaltuunotto

Kirje maanomistajille

Vaatimukset, vastine, arviolausunnot, katselmus

Loppukokous

Korvausten suorittaminen, haltuunotto, muutoksenhakumahdollisuus

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Alkukokous

- Käydään läpi maantietoimitusta koskevat yleiset asiat:
 - Toimituksen kulku pääpiirteissään
 - Korvausmenettely ja sovellettava lainsäädäntö
 - Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä
 - Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta
- Tienpitäjä esittelee maantien rakentamishanketta ja sen aikataulua
- Tehdään haltuunottokatselmus ja määrätään ennakkokorvaukset
- Käydään läpi puuston käsittelyn eri vaihtoehtoja (yhteismyynti, puut jäävät maanomistajalle tai puut lunastetaan), ja annetaan määräaika vaihtoehdon valinnalle

Puuston poistaminen

Hankkeiden puuston poiston vaihtoehdot:

1. Puusto lunastetaan toimituksen yhteydessä. Puuston korvauksesta päätetään toimituksessa, ja korvaukselle tehdään 25 % korotus.
2. Hankkeiden kilpailuttama korjuutoimija tai puukoordinaattori tekee metsänomistajan kanssa sopimuksen puukaupasta. Metsänomistaja saa sovitun hinnan ja hanke vastaa puuston poistoon liittyvistä kustannuksista ja toimenpiteistä.
3. Metsänomistaja haluaa hankkeen kaataman puuston itselleen ja se kasataan hänen osoittamaansa paikkaan kiinteistöllä. Hanke vastaa korjuukustannuksista. Metsänomistaja tekee puustollaan haluamansa toimenpiteet t.s. joko myy puut tai käyttää muutoin hyödykseen. Puustosta ei suoriteta korvauksia.
4. Metsänomistaja haluaa itse poistaa puuston ja tekee puustollaan haluamansa toimenpiteet. Toimituksessa määrätään korjuukustannukset suoritettavaksi metsänomistajalle.

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > **Ennakkohaltuunotto** > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Ennakkohaltuunotto

- Haltuunotto on toimituksen vaihe, jonka päätteeksi annetaan päätös:
 - Haltuunotettavasta alueesta ja sillä olevasta omaisuudesta
 - Haltuunottoajankohdasta
 - Ennakkokorvauksista, jos niitä on vaadittu
- Haltuunottokatselmus ja -luettelo
- Ennakkokorvauksen suuruus on likimäärin $\frac{3}{4}$ lopullisesta korvauksesta
- Tienpitäjä saa oikeuden ottaa alueen haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja mahdolliset ennakkokorvaukset maksettu

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > **Rakennustyöt** > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Rakennustyöt

- Tienpitäjä rakennuttaa maantien tiesuunnitelman mukaisesti
- Rakentamisvaiheessa voidaan sopia eri asioista
 - Vähäisistä muutoksista tiesuunnitelmaan
 - Maatalousliittymien sijainnista
 - Yksityisteiden käytöstä rakentamisen aikana
 - Aiheutuvien vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta
- Jos sopimukseen ei päästä, lunastustoimikunta ratkaisee erimielisyydet toimitusta jatkettaessa



Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > **Rakennustyöt** > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Rakentamistyöstä aiheutuvat vahingot

- Rakentamisesta aiheutuvat työnaikaiset vahingot korjaa tai korvaa urakoitsija
- Mikäli vahinkoja jää korjaamatta tai niistä ei päästä sopimukseen, vaatimukset tulee viime kädessä esittää lunastustoimituksessa
- Lunastustoimikunta määrää vahingoista rahakorvauksen



Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > **Maastotyöt** > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Maastotyöt

- Lunastettava ja haltuunotettava alue merkitään maastoon tarpeellisilta osin
 - Mahdolliset töiden alle jäävät rajapyykit mitataan
 - Omistusoikeudella lunastettavan alueen rajat merkitään maastoon rajamerkeillä
 - Kadonneiden rajamerkkien osalta suoritetaan rajankäynnit

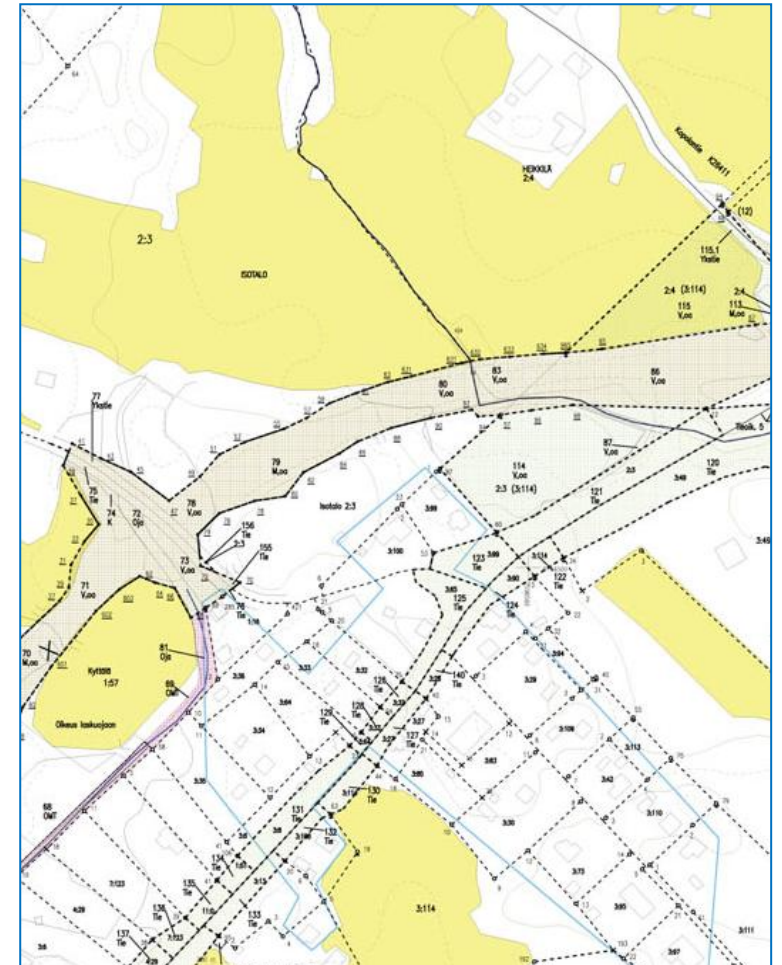


Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > **Maastotyöt** > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Toimituskartta

- Maastotöiden perusteella laaditaan toimituskartta, josta ilmenee mm.:
 - Lopullinen tiealue
 - Tien suoja- ja näkemäalueet
 - Käyttöoikeudet yksityisteihin, laskuojiin ym.
 - Rajankäynnit ja tilusjärjestelyt
 - Lakanneet maantiealueet
- Toimituskartta on pohjana määrättäville korvauksille yhdessä haltuunottotietojen kanssa



Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > **Jatkokokous** > Korvausasiat > Loppukokous

Kirje maanomistajille

- Maantien rakentamisen jälkeen lähetetään maanomistajille kirje, jossa:
 - Annetaan määräaika lopullisten korvausvaatimusten ja tienpitäjän vastineen jättämiseksi
 - Sovitaan tarvittaessa maastokatselmuksen ajankohta
 - Liitteenä kiinteistökohtainen toimituskartta ja pinta-alaselitelmä
- Tarvittaessa voidaan järjestää ns. näyttökokous



Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausperiaatteet

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, jolla tarkoitetaan, ettei lunastus muuta kenenkään varallisuusasemaa
- Korvaus perustuu kohteen markkina-arvoon
 - Markkina-arvo määritetään sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon
 - Korvaus voi perustua kohteen markkinoilta saatavan arvon sijaan esim. kohteesta saatavaan tuottoon tai siihen uponneisiin kustannuksiin
- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille **korvaukset määrätään viran puolesta**, muille vain vaadittaessa
 - Asianosaisen on kuitenkin hyvä esittää näkemyksensä aiheutuneista haitoista ja vahingoista, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä
- Asianosaiset voivat halutessaan myös sopia korvauksista tienpitäjän kanssa

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Lunastuskorvaus

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. meluhaitasta, viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - Jos jäljelle jäävälle kiinteistölle aiheutuva haitta on huomattava, lunastus voidaan laajentaa koskemaan myös tätä aluetta, jos maanomistaja tai lunastaja sitä pyytää
 - Haittoja voidaan poistaa tai vähentää myös tilusjärjestelyllä
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä, lunastukseen liittyvän hankkeen takia vahingoittuneesta kaivosta, salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvauksista sopiminen

- Lunastaja ja asianosainen voivat vapaasti sopia korvauksista
 - Vastuu sopimuksen oikeudenmukaisuudesta on sopijoilla
 - Lunastustoimikunta valvoo ainoastaan, ettei kiinnityksenhaltijan oikeutta loukata
- Sovittuihin korvauksiin ei lisätä 25 %:n korotusta, ellei siitä ole mainintaa sopimuksessa
- Sopimusmuoto
 - Osapuolten yhdessä laatima sopimus
 - Vastapuoli hyväksyy toisen vaatimuksen tai tarjouksen
 - Suullisesti toimituskokouksessa
 - Kirjallisesti toimituskokouksen ulkopuolella
 - Huom! Lunastajan tai maanomistajan yksipuolinen ilmoitus ei ole sopimus

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Oikeudenvallvonta

- Asianosaiselle voidaan korvata **välttämättömät** kustannukset, jotka hänelle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta maantietoimituksessa
- Kustannusten määrää arvioitaessa on otettava huomioon ansion menetys, matkakustannukset sekä tarvittavien selvitysten laatu ja laajuus samoin kuin asiamiehen käyttämisen tarve
- Korvataan **vain vaadittaessa**
- Kaikista kustannuksista on esitettävä luotettava selvitys viimeistään toimituksen loppukokouksessa

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausten määrittäminen

- Korvaukset voivat olla vain rahakorvauksia; eivät esimerkiksi työsuoritteita
- Korvaukset ovat kertakorvauksia
- Korvaukset määrätään toimituksen lopettamisen tai ennakkohaltuunoton aikaisessa hintatasossa
 - Jos yleinen hintataso ennakkohaltuunoton jälkeen nousee, maksamatta olevaa korvausta korotetaan kohonneen hintatason verran (ns. indeksikorotus)
- Jos toimituksessa on tehty ennakkohaltuunotto, korvauksille maksetaan 6 %:n vuotuinen korko haltuunotosta lukien (pois lukien oikeudenvallvontakorvaukset)

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausten maksaminen

- Lunastajan on maksettava korvaukset 3 kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta
 - Jos maanomistaja valittaa tehdystä korvauspäätöksestä, korvaukset maksetaan siitä huolimatta toimituksessa määrätyn suuruisena
 - Jos lunastaja valittaa korvauksista, se voi tallettaa riidanalaisen korvauksen osan
- Korvaukset maksetaan sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu (huomioitava omistajanvaihdostilanteissa)
- Korvaus voidaan määrätä tallettavaksi, jos korvauksen saajasta on epäselvyyttä tai koko kiinteistö lunastetaan taikka tallettaminen on tarpeen kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeuden turvaamiseksi

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausten verotus

- Korvaukset ja korko ovat veronalaista tuloa
 - Saajan ilmoitettava oma-aloitteisesti verottajalle
- Korvausta verotetaan tyypillisesti luovutusvoittona tai maa-/metsätaloustulona
- Kohteenkorvauksiin ja yleensä myös haitankorvauksiin sovelletaan säännöstä luovutusvoiton osittaisesta verovapaudesta → hankintameno-olettama 80 %
 - Poistetusta pihakasvillisuudesta tai –rakenteista maksetut korvaukset ovat kuitenkin verovapaita
- Veronalaisen tulon sijaan saadut vahingonkorvaukset ovat veronalaista tuloa
 - Esimerkiksi korvaus sadon menetyksestä on maatalouden tuloa
- Tarvittaessa lisätietoja antaa Verohallinto
 - www.vero.fi / Syventävät vero-ohjeet / Maanmittaustoimitusten verovaikutuksia

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > **Loppukokous**

Loppukokous

- Korvausvaatimusten, tienpitäjän vastineen ja maastohavaintojen perusteella lunastustoimikunta laatii lopulliset korvauspäätökset
- Loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös:
 - Määritellään lunastettava omaisuus
 - Määrätään lopulliset korvaukset
 - Päätetään korvausten maksamisesta
- Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Muutoksenhakuohje lähetetään asianosaisille toimitusasiakirjojen liitteenä.

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > **Loppukokous**

Toimituksen päättyminen

- Toimitus päättyy viimeistään 14 päivän kuluttua loppukokouksesta. Toimitusasiakirjat ovat saatavilla toimituksen päätyttyä.
 - Kun toimitus on vireillä, sen perustiedot, vaiheet ja asiakirjat löytyvät Maanmittauslaitoksen Asiointipalvelusta <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>
- Päätösten lainvoimaisuuden jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
 - Lunastetut alueet vähennetään kiinteistöjen pinta-aloista

Tunnetemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

