

8. TILUSJÄRJESTELYT.....	2
8.1 UUSJAKO.....	3
8.1.1. Uusjaon edellytykset.....	3
8.1.2. Uusjaon hakeminen.....	4
8.1.3. Uusjaon laajuus.....	4
8.1.4. Uusjaon toimitsijat ja heidän tehtävänsä	5
8.1.5. Tilusten käyttö ja rakentaminen jaon aikana.....	5
8.1.6. Asiantuntijan käyttö	7
8.1.7. Toimituskartta.....	7
8.1.8. Kiinteistön määritys ja tilusvaihto.....	7
8.1.9. Omistusselvitykset.....	7
8.1.10. Lohkominen uusjaon yhteydessä	8
8.1.11. Mukauttamistoimet uusjaon yhteydessä.....	8
8.1.11.1. Mukauttamishankesuunnitelma	9
8.1.11.2. Mukauttamishankkeen toteuttaminen, työnjohto ja valvonta	9
8.1.11.3. Tukemislain mukaisten varojen käyttö.....	10
8.1.11.4. Tukemisvarojen käyttöön liittyvät arvonlisäverokysymykset.....	10
8.1.12. Uusjakosuunnitelma	11
8.1.12.1. Jakoperusteen määrääminen	11
8.1.12.2. Lunastaminen uusjaossa.....	11
8.1.12.3. Asianosaisten kuuleminen jakosuunnitelman laatimista varten.....	12
8.1.12.4. Uusjakosuunnitelman laatiminen	12
8.1.12.5. Asianosaisten kuuleminen jakosuunnitelman esittelyssä	12
8.1.12.6. Pöytäkirjamerkinnöistä	13
8.1.12.7. Korvaukset uusjaoissa	13
8.1.12.8. Korvausten määrääminen	16
8.1.13. Kustannusosittelujen laatiminen	16
8.1.13.1. Teiden rakentamiskustannusten osittelu.....	16
8.1.13.2. Kuivatustöiden kustannusten osittelu	16
8.1.14. Yhteisten alueiden osakaskuntien järjestäytyminen	17
8.1.15. Ojitusyhteisön perustaminen ja sääntöjen hyväksyminen	17
8.1.16. Rasitteiden käsittely ja yksityisteiden perustaminen.....	17
8.2 RAKENNUSMAAN JÄRJESTELY	18
8.3 HANKEUUSJAKO.....	18
8.4 VESISTÖHANKKEIDEN JOHDOSTA SUORITETTAVAT TILUSJÄRJESTELYT.....	19

8. TILUSJÄRJESTELYT

TMK 1 Yleistä

Tilusjärjestelyjen toimitusmenettelyä koskevat samat yleiset ohjeet kuin kaikkia muitakin maanmittaus-toimituksia.

Tilusjärjestelyissä kehitetään maankäyttöä yhteistyössä maanomistajien, kyläyhteisön ja muiden alueella toimivien tahojen sekä yhteiskunnan tavoitteiden perusteella.

Tilusjärjestelyissä keskeisiä periaatteita ovat tiivis yhteydenpito ja tiedottaminen sekä asiakkaiden tasa-puolinen kohtelu ja kuuntelu. Kaikkia osapuolia kannustetaan osallistumaan tilusjärjestelyyn aktiivisesti. Apuna käytetään paikallista tietoa ja asiantuntemusta. Lisäksi tilusjärjestelijät toimivat riita-asioissa so- vittelevasti ja perustelevat ratkaisunsa. Tilusjärjestelyalueen sosiaaliset tekijät, kulttuuriset erityispiirteet ja luonnon monimuotoisuus ovat mukana tilusjärjestelytarkasteluissa. Yhteiskunnan kannalta tärkeänä tavoitteena on tarkoituksenmukainen ja kustannustehokas kiinteistö rakenne. Yhteiskuntaa kiinnostavat myös tilusjärjestelyn muut kuin maa- ja metsätaloudelliset vaikutukset.

Tilusjärjestelyprosessin osat ovat Yleiset tehtävät, Tilusjärjestelyselvitys, Tilussijoituksen suunnittelu, Toteuttaminen ja Seuranta.

Yleiset tehtävät luovat edellytyksiä tilusjärjestelytoiminnalle. Yleisiin tehtäviin kuuluu maaseudun tilus- rakenteiden selvittämistä sekä Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelypalveluista tiedottamista ja sidosryh- mätoimintaa. Tiedottaminen kohdistetaan ensisijaisesti kiinteistö- ja omistusrakenteeltaan sekä maan- käytön kannalta ongelmallisille alueille. Tilusjärjestelyihin liittyvä sidosryhmätoiminta sisältää yhteyden- pitoa ja yhteistyötä eri viranomaisten sekä maanomistajien yhdistysten kanssa.

Tilusjärjestelyselvitys on maanomistajan tai maanomistajien aloitteesta tehtävä selvitys, jossa selvitetään maanomistajien kiinnostus tilusjärjestelyyn sekä tarkastellaan, onko tilusjärjestelyn tekemiselle edellytyksiä. Tilusjärjestelyselvitys ei ole lakisääteistä toimitustuotantoa, mutta siitä voi- daan sujuvasti siirtyä maanomistajien hakemuksesta tilusjärjestelytoimitukseen. Tilusjärjestelytoimitus etenee tilussijoituksen suunnittelusta toteuttamiseen.

Väylähankkeiden suunnitelmavaiheessa tehtävässä kiinteistövaikutusten arvioinnissa (KIVA) selvite- tään, voidaanko kiinteistötekniisillä toimenpiteillä vähentää tai poistaa hankkeesta muutoin kiinteis- töille aiheutuvia haittoja tai vahinkoja. Kiinteistötekniisiä toimenpiteitä voivat olla muun muassa han- keuusjako tai alueellinen yksityistietoimitus.

Tässä TMK:n luvussa käsitellään lähinnä tilusjärjestelyjen tuotantoa, mikä tarkoittaa eri lakien mukai- sia toimituksia. Tarkoituksensa perusteella tuotanto voidaan jakaa kiinteistö rakennetta parantaviin var- sinaisiin tilusjärjestelyihin ja yhteiskunnan perusinfrastruktuuria edistäviin hanketilusjärjestelyihin. Var- sinaisissa tilusjärjestelyissä kohdealueen maankäytön muutostarpeita tarkastellaan samanaikaisesti yksityiseltä, paikalliselta ja yleiseltä kannalta.

Hankeuusjako on tilusjärjestely, jolla poistetaan tai vähennetään maankäyttöhankkeesta maanomista- jalle muutoin aiheutuvia haittoja. Yleensä hankeuusjako tehdään suojelualueen ja väylähankkeen yh- teydessä. Hankeuusjakoa hakee yleensä maankäyttöhankkeen toteuttaja.

Tilusjärjestelyjen seurannan tehtävänä on koota tietoa tilusjärjestelytoiminnan vaikutuksista ja vaikut- tavuudesta ja tavoitteiden saavuttamisesta sekä huolehtia siitä, että tiedot onnistumisista, ongelmista ja puutteista sekä niitä koskevat ehdotukset saadaan kirjattua jatkokäsittelyä varten.

Tilusjärjestelytoimituksia koskevat säännökset ovat KML:ssa ja eräissä erityislaeissa. Näitä ovat Laki vesistö hankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä (451/1988), Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (jäljempänä maantielaki) (503/2005, 5 luku), Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuk- sien lunastuksesta (jäljempänä lunastuslaki) (603/1977, 23 - 25 §), Yksityistielaki (560/2018, 75 §) ja Ratalaki (110/2007, 53 - 57 §).

KML:n mukaisista tilusjärjestelyistä tässä luvussa käsitellään uusjakoa ja rakennusmaan järjestelyä. Uusjaon yhteydessä on myös käsitelty hankeuusjakoa (KML 67.4 §).

Tilusjärjestelyjen tukemista koskevat säädökset ovat laissa uusjakojen tukemisesta (TukL 1423/2014).

8.1 UUSJAKO

KML 9 luku

Uusjako on luonteeltaan järjestelytoimitus, jossa tiluksia järjestellään voimassa olevia omistussuhteita muuttamatta. Uusjaon tavoitteet, sisältö ja toimitusalueen laajuus voivat vaihdella huomattavasti.

Uusjakotoimitusta edeltävä tilusjärjestelyselvitys käynnistyy yleensä maanomistajien tiedotustilaisuudessa tekemällä aloitteella. Tiedotustilaisuudesta, tilusjärjestelyselvityskokouksista ja maanomistaja-haastatteluista tiedotetaan kutsukirjeillä tai muulla sovitulla tavalla.

8.1.1. Uusjaon edellytykset

KML 67 ja 70 §

Uusjaon suorittamisen edellytykset jakautuvat yleiseen edellytykseen ja erityisedellytyksiin. Lakisääteisten edellytysten lisäksi pelto- ja metsätilusjärjestelyjen tekeminen edellyttää maanomistajien vahvaa kannatusta.

Uusjaon yleinen edellytys eli taloudellinen tarkoituksenmukaisuus tutkitaan ns. kustannus-hyöty -selvityksellä ennen kuin uusjaon edellytyksistä päätetään. Selvitys voidaan kytkeä osaksi tilusjärjestelyselvitystä, joka tehdään ennen toimituksen käynnistämistä. Tilusjärjestelyselvitys muodostaa perustan uusjakotoimituksen edellytys- ja laajuuskäsittelylle.

Edellä mainitun yleisen edellytyksen lisäksi uusjaon suorittamiseen vaaditaan kolme vaihtoehtoista erityisedellytystä:

1) Kiinteistöjaotuksen parantaminen ja kiinteistöjen käytön edistäminen

Useimmin kyseeseen tuleva erityisedellytys on, että uusjaolla voidaan parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä. On huomattava, että kiinteistöjen tilussijoituksen parantamista ei vaadita. Laissa ei ole määritelty sitä minkä laatuisten kiinteistöjen käyttöä uusjaolla voidaan edistää. Näin ollen uusjako voi tulla kyseeseen myös muun kuin maa- ja metsätalousoikeuden edistämiseksi.

Uusjakoa voidaan käyttää kaikilla sellaisilla alueilla, joilla kiinteistöjaotus kiinteistöjen muuttuneen tai muuttuvan käytön tai teknologian kehittymisen tai muun sellaisen syyn vuoksi ei enää vastaa nykyajan tarpeita.

Uusjakoa voidaan myös käyttää yhteiskunnan tärkeiden infrastruktuurinhankeiden toteuttamisen yhteydessä. Sellainen uusjako, jolla voidaan poistaa tai vähentää maantien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän, luonnonsuojelualueen tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisesta kiinteistön käyttäjille aiheutuvaa huomattavaa haittaa, voidaan tehdä, jos siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutoin tarkoituksenmukaista. Tällaista uusjakoa kutsutaan hankeuusjaoksi ja sitä saa hakea myös hankkeen toteuttaja.

2) Tie- ja kuivatusolojen parantaminen

Uusjako voidaan suorittaa, jos sillä voidaan olennaisesti parantaa alueen tie- ja kuivatusoloja. Tällaisessa uusjaossa kiinteistöjaotusta ei välittömästi paranneta. Kiinteistöjen käyttöä edistetään vain välillisesti tieoloja parantamalla.

Tie- ja kuivatusverkon suunnittelu ja rakentaminen voidaan kuitenkin suorittaa maaston kannalta tarkoituksenmukaisesti. Uusjaossa voidaan sitten tiluksia vaihtamalla korjata tie- ja kuivatusverkon rakentamisen aiheuttamaa tilusten pirstoutumista.

3) Maatilatalouden kehittämisrahastosta annetun lain (657/1966) tarkoituksiin hankitun alueen käyttämisen edistäminen

Uusjako voidaan lisäksi suorittaa, mikäli sillä voidaan edistää maaseutuelinkeinojen edistämiseksi ja maaseudun elinolosuhteita parantamiseksi hankittujen alueiden käyttämistä. Uusjaon hyötyjä voidaan lisätä merkittävästi siihen kytketyllä valtion maanostotoiminnalla. ELY-keskus ostaa peltoa ja metsää uusjakotoimituksen käyttöön. Tällä ELY-keskuksen hankkimalla maalla voidaan parantaa oleellisesti tilusten sijoittelua jakosuunnittelussa.

8.1.2. Uusjaon hakeminen

KML 68 §

Maanomistaja voi hakea uusjakoa. Hankeuusjakoa, jolla poistetaan tai vähennetään mm. tie-, rautatie- ja voimajohtolinjahankkeiden tai luonnonsuojelualueiden toteuttamisesta kiinteistöjen käyttäjille aiheuttavaa huomattavaa haittaa, voi hakea myös hankkeen toteuttaja (hankeviranomainen).

Maanmittauslaitos voi panna uusjaon vireille edellä mainituissa hankeuusjaoissa ja lisäksi myös silloin, kun uusjaolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueiksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikkakunnan oloja. Paikkakunnan olojen parantaminen voi tapahtua esimerkiksi maanomistusolojen selkiyttämisen (mm. sovintojakoalueet), teolojen kehittämisen, elinkeinojen elpymisen tai viihtyvyyden parantamisen kautta.

8.1.3. Uusjaon laajuus

KML 69, 71 §, KMA 11, 30 a, 30 b §

Uusjakoalue rajataan toimituksen tarpeiden perusteella. Toimitus voi käsittää vain muutaman kiinteistön. Kiinteistön ei tarvitse olla kokonaan uusjakoalueella, esimerkiksi erillinen palsta tai osa siitä voi kuulua uusjakoalueeseen. Toisaalta kyseeseen voi tulla laaja alue, joka voidaan jakaa pienempiin osa-alueisiin.

Uusjaon edellytys- ja laajuuspäätös voidaan tehdä heti toimituksen käynnistymisen jälkeen tai vasta lopullisen uusjakosuunnitelman vahvistamisen yhteydessä.

Uusjakoalue tulee rajata siten, että siihen tulevat hakijan tilusten lisäksi sellaiset alueet, joiden mukaan ottaminen on tärkeää tarkoituksenmukaisen lopputuloksen aikaan saamiseksi. Muiden tilusten mukaan ottaminen uusjakoon voi tapahtua, jos omistajat eivät sitä vastusta (KMA 30 a §).

Asianosaisille on varattava kohtuullinen aika asiaan tutustumiseen ja huomautusten tekemiseen ennen uusjaon edellytyksistä ja laajuudesta päättämistä. Edellytys- ja laajuuspäätöksen pohjana oleva tilusjärjestelyselvitys tai jakosuunnitelma, on pidettävä asianosaisten nähtävänä tutustumista varten (KMA 30 b §).

Asemakaavan mukaisia muita kuin maa- ja metsätalousalueita saadaan ottaa uusjakoon vain erityisestä syystä. Tällainen erityinen syy voi olla esimerkiksi uusjaon käyttäminen rakennusoikeuden siirtämiseen rantojensuojeluohjelman toteuttamisen edistämiseksi.

Kokonaan muussa kuin maa- ja metsätalousskäytössä olevaa aluetta voidaan ilman omistajan suostumusta ottaa mukaan uusjakoalueeseen vain, jos se on tärkeätä uusjaon tarkoituksen saavuttamiseksi.

8.1.4. Uusjaon toimitsijat ja heidän tehtävänsä

KML 181 §

Jos toimituksen laajuus ja sen laatu sitä edellyttävät, toimituksessa valitaan yksi tai useampi toimitsija. Toimitsijan tarpeellisuuden toteaminen kuuluu toimitusmiehille.

Toimitsijan tehtävät on lueteltu KML 181.2 §:ssä.

Toimitsijoiden tehtävistä mukauttamishankkeiden toteuttamisessa katso kohta TMK 1.10.3.2 Toimitsija ja TMK 8.1.12.2.

Toimitsijoiden valitseminen

Toimitsijoiden lukumäärää harkittaessa on otettava huomioon jakoalueen laajuus ja toimitsijoiden tehtävien suorittamisessa huomioon otettava alueellinen käytännöllisyys. Esimerkiksi jos jakoalue on kovin laaja ja muodostuu useista talouskylistä tai kylän osista, voidaan toimitsijoiden lukumäärä valita tällä perusteella. Jos valitaan useampi toimitsija, on tällöin tarpeen valita toimitsijain puheenjohtaja eli päätoimitsija. Toimitsijalle voidaan valita varamies.

Jako-osakkaat valitsevat toimitsijat kokouksessaan. Asiasta on mainittava kokouskutsussa. Ellei valinta ole yksimielinen, suoritetaan valinta vaalilla. Toimitsijan tulee antaa suostumuksensa tehtävään.

Toimitsijoiden ohjesääntö

Toimitsijoiden tehtävien käytännön järjestämistä, hallinnon organisointia ja tehtävien määrittämistä varten on tarpeen laatia yleensä jakokohtaiset toimitsijain ohjesäännöt. Jakokohtaisilla ohjesäännöillä voidaan paikalliset ja tapauskohtaiset uusjaon erityispiirteet ottaa huomioon.

Uusjakohankkeissa kannattaa yleensä aina pyrkiä siihen, että samat toimitsijat hoitavat koko toimituksen alusta loppuun. Jos tehtävästä näyttää tulevan pitkäaikainen tai poikkeuksellisen runsastoinen, ohjesäännössä voidaan määritellä toimitsijoiden toimikauden pituus ja erovuoroisuus. Käytännöllisten syiden vuoksi kaikkien toimitsijoiden ei tule olla erovuoroisia yhtä aikaa. Päätoimitsijan toimikausi voi olla esimerkiksi kaksi kertaa pitempi kuin muilla toimitsijoilla, koska päätoimitsijan tehtäviin paneutumisen vaatii oleellisesti enemmän aikaa kuin muiden toimitsijoiden tehtäviin.

Toimitsijain ohjesääntö on käsiteltävä ja vahvistettava toimituskokouksessa.

8.1.5. Tilusten käyttö ja rakentaminen jaon aikana

KML 177 ja 84 §

Taloudellisten menetysten ehkäisemiseksi ja toimituksen suorittamisen helpottamiseksi asianosainen on toimituksen ajan velvollinen hoitamaan myös sellaista omistamaansa aluetta, jonka omistus voi toimituksessa muuttua. Esimerkiksi vaihtuvasta omaisuudesta maksettavien korvausten määrittämiseksi ja tasapuolisen jakotuloksen aikaansaamiseksi on välttämätöntä, että omistajan vallintaoikeutta omistamaansa alueeseen rajoitetaan. Tämän johdosta on toimitusinsinöörin selostettava asianosaisille toimituksen alussa ja tarpeen mukaan sen kestäessä KML 177 §:n säännökset ja niistä johtuvat rajoitukset tilusten ja rakennusten käytöstä.

Toimitusinsinöörin tulee antaa tarpeelliset määräykset niistä rajoituksista, joita noudattaen toimenpide saadaan suorittaa ilman erityistä lupaa. Lisäksi hänen asettamia rajoituksia ja luvasta antamaa ratkaisua on noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

Toimitusinsinööri voi päättää lupaa koskevan asian toimituskokousta pitämättä. Toimituksen asianosaisille on ennen päätöksen tekemistä varattava tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksen johdosta ja toimitettava päätös ja sitä koskeva valitusosoitus tiedoksi.

Se, joka rikkoo tilusten käytöstä KML 177 §:n nojalla annettuja määräyksiä, voidaan tuomita sakkoon tai vankeuteen kiinteistötoimitusrikoksesta. Rikosilmoituksen tekeminen kuuluu toimitusinsinöörin tehtäviin. (KML 287 a §).

Viljeltyjen tilusten käyttö

Kun annetaan määräyksiä viljeltyjen tilusten käytöstä jaon aikana, asianosaisille on huomautettava, että määräyksiä rikkonut tiluksen omistaja joutuu tileissä suorittamaan korvauksen. Viljeltyjä tiluksia koskevia määräyksiä harkittaessa tulee ottaa huomioon mm. tilapäisesti viljelyksestä poissa olevien tilusten rikkakasvien torjunta, kuivatusojien kunnossapito sekä omistajan velvollisuus poistaa mukauttamishankkeiden seurauksena syntynyt sellainen kivisyys, jota ei poisteta hankkeen kustannuksella.

Toimitusinsinöörin asettamin rajoituksin tai erikseen antamin luvhin ohjataan omaisuuden käyttötarkoituksen muutoksia. Esimerkiksi pelto voidaan metsittää tai metsä raivata pelloksi. Rajoitukset on asetettava niin, etteivät ne tarpeettomasti vaikeuta sellaisten toimenpiteiden suorittamista, joiden vaikutukset toimituksen suorittamiseen ovat vähäisiä.

Rakennusten rakentaminen ja korjaaminen

Lupa uusien rakennusten rakentamiseen ja vanhojen peruskorjaamiseen voidaan myöntää yleensä vain KML 84 §:ssä säädetyillä perusteilla. Jos lupa joudutaan antamaan muulloin, on pyrittävä siihen, ettei toimenpide aiheuta siirtokustannusten tarpeetonta nousua tai muutoin vaikeuta jaon tarkoituksenmukaista suorittamista. Jos rakentaminen on suunniteltu olemassa olevalle rakennuspaikalle, tulee ottaa huomioon rakennusluvan vaikutus jakosuunnitelmaan.

Kun toimituksessa on myönnetty lupa rakentamiseen, on asianosaiselle ilmoitettava ja pöytäkirjaan merkittävä, että siihen saa ryhtyä vasta, kun päätös on lainvoimainen. Lainvoiman saanut päätös tulee saattaa asianomaisen kunnan rakennuslupaviranomaiselle tiedoksi.

Rakennusten tavanomainen vuosikunnostus ei ole luvanvaraista.

Puuston käyttö kotitarpeiksi

Annettaessa määräyksiä puuston käyttämisestä kotitarpeiksi on kiinnitettävä huomiota metsälain (1093/1996) säännöksiin. Tarvittaessa voidaan kotitarvepuun otto määrätä toimitettavaksi metsäammattimiehen leimauksen mukaan. Kotitarvepuun ottoa koskevia määräyksiä varten omistajan tulee selvittää tarpeen määrä ja käyttökohde etenkin rakennuspuun osalta.

Asianosaiset voivat KML 176 §:n mukaisesti sopia, että myös kotitarvepuun otto on toimituksen aikana luvanvaraista. Jos sopimus on tarkoitus tehdä kokouksessa, kokoukskutsussa on oltava siitä maininta.

Puuston myynti

Jos asianosaiset haluavat myydä puustoa jaon aikana, heille on annettava ohjeet hakemusten sisällöstä ja jättämisestä. Toimitusinsinööri valvoo, ettei puuston myynti vaikeuta jakoa. Lisäksi on otettava huomioon yksityismetsälain säännökset puuston myynnistä. Tämän vuoksi suunnitellusta hakkuusta on pyydettävä metsäkeskuksen tai metsänhoitoyhdistyksen lausunto.

Päätehakkuun suorittaneelle maanomistajalle on huomautettava metsän uudistamisvelvollisuudesta myös silloin, kun alue voi vaihtua jakosuunnitelman perusteella.

Kun toimituksessa tehdään päätös, että puustoa saa myydä tai hakata, on asianosaisille ilmoitettava ja pöytäkirjaan merkittävä, että toimenpiteeseen saadaan ryhtyä vasta päätöksen saatua lainvoiman.

Maa-ainesten ottaminen

Maa-ainesten ottamisesta kotitarvekäyttöön sovelletaan, mitä edellä puuston käytöstä kotitarpeiksi on sanottu.

Kun toimituksessa on myönnetty lupa maa-ainesten ottamiseen, asianosaiselle on ilmoitettava ja pöytäkirjaan merkittävä, että siihen saa ryhtyä vasta, kun päätös on lainvoimainen. Maa-ainesten myyntiä koskeva lupapäätös on lainvoiman saatuaan lähetettävä tiedoksi asianomaisen kunnan maa-aineslupaviranomaiselle.

8.1.6. Asiantuntijan käyttö

KML 13 §, KMA 3 ja 4 §

Toimituksessa suoritettavassa erityistä asiantuntemusta vaativassa arvioinnissa tai suunnittelutehtävässä on toisinaan tarpeellista käyttää toimitusmiesten apuna asiantuntijaa.

Uusjaossa kysymykseen tulevia tilanteita voivat olla esimerkiksi:

- viljellyn maan jyvittämiseen liittyvä viljavuusnäytteiden ottaminen ja viljavuusanalyysit;
- puustonarviointi;
- mukauttamistoimenpidesuunnitelmien laatiminen;
- kustannusten osittelu; sekä
- erityisarvon korvausten arviointi (soran, hiekan tai muun maa-aineksen määrän arvioinnissa).

Ennen asiantuntijan kutsumista toimitusmiesten tulee kuulla asianosaisia. Asianosaiset voivat myös sopia asiantuntijasta, jolloin toimitusmiesten tulee harkita, onko asiantuntijaksi kutsuttu henkilö sovelias ja esteetön.

8.1.7. Toimituskartta

KML 188 §, KMA 47 §, määräys 59N/97

Toimituskarttana käytetään JAKO-tietojärjestelmän avulla laadittua ja tulostettavaa toimituskarttaa. Toimituskartta on toimituksesta arkistoon tulostettava kartta, joka osoittaa alueen arvokohdejaotuksen, uuden kiinteistöjaotuksen, tieoikeudet ja rasitteet.

JAKO-tietojärjestelmällä on lisäksi mahdollista tulostaa erilaisia räätälöityjä asiakastulosteita toimituksen eri vaiheissa.

8.1.8. Kiinteistönmääritys ja tilusvaihto

KML 11 luku ja TMK 10 kiinteistönmääritys, KML 8 luku

Tilusjärjestelyalueella oleva vanha raja käydään, jos vaihtuva alue rajoittuu rajaan, jonka paikka on epävarma tai riitainen. Rajankäynti on lisäksi tehtävä, mikäli rajamerkki on kadonnut tai siirrettävä mukauttamishankkeen johdosta.

Epäselvien rajapaikkojen ja rajamerkkejä koskevien epäselvyyksien ratkaisemisessa on noudatettava kiinteistönmäärityksestä annettuja säännöksiä, vaikkakaan rajankäyntiä ei aina suoritettaisi. Nautintarajojen selvittelyssä on noudatettava niitä asiallisoikeudellisia säännöksiä, jotka kiinteistönmäärityksestä ovat voimassa.

Rajankäynnistä ja tilusvaihdosta annetusta päätöksestä voidaan valittaa kesken toimituksen, jos toimitusinsinööri katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi (KML 232.2 §). Päätös rajankäynnistä voidaan uusjaossa tehdä myös jakosuunnittelun jälkeen.

8.1.9. Omistusselvitykset

Uusjaon omistusselvityksessä on tarkistettava kunkin tilan, tilaosuuden ja määräalan omistaja sekä onko kiinteistön omistajalla lainhuuto kiinteistöön. Ellei näin ole, tulee asianosaista kehottaa viipymättä

lainhuudon hankkimiseen. Sovintojakoalueilla tulee erityisesti selvittää nautinnan ja omistuksen vastaavuus (KML 49 §).

Omistustietoja koskevat muutostiedot saatetaan ensisijaisesti kirjaamisrekisteriin kehottamalla lainhuutojen hakemiseen.

Menettelytavat kuuluslainhuutojen ja lainhuutojen mahdollisten oikaisujen osalta on hyvä selvittää etukäteen.

8.1.10. Lohkominen uusjaon yhteydessä

KML 37 §, TMK 2 Lohkominen

Lohkominen voidaan suorittaa uusjaosta huolimatta, jollei se merkittävästi viivästytä uusjakoa. Ensisijaisesti lohkominen on tehtävä eri toimituksena ennen jakoehdotusta sekä saatettava kiireellisenä loppuun.

Määräalaan, joka on saatu ennen kuin päätös uusjaon suorittamisesta on tehty ja joka sijaitsee uusjakoalueella, sovelletaan, mitä kiinteistöstä säädetään. Edellä tarkoitettu määräala voidaan myös muodostaa uusjaon yhteydessä kiinteistöksi, jos määräalan lohkomisen edellytykset ovat olemassa. Kiinteistönmuodostamiseen sovelletaan, mitä lohkomisesta on säädetty (KML 95 § TMK 2 luku).

8.1.11. Mukauttamistoimet uusjaon yhteydessä

KML 73 §, Laki uusjakojen tukemisesta (TukL) (jäljempänä: tukemislaki)

Uusjaossa voidaan toteuttaa jako-osakkaiden yhteisiä mukauttamishankkeita, jotka ovat jaon tavoitteiden saavuttamiseksi tarpeellisia. Tällaisia hankkeita ovat esimerkiksi,

- kuivatuksen tekeminen (valtaojitus, piiriojitus, salaojitus),
- tien rakentaminen (viljelys- ja metsätiet sekä asutuksen pääsytiät ja sillan rakentaminen),

Mukauttamishankkeiden tarkoituksenmukaisuus

Uusjakojen mukauttamishankkeita toteutettaessa pyritään näiden tarkoituksenmukaisuuteen jo suunnitteluvaiheessa. Kuivatushankkeista pyydetään lausunto ELY-keskukselta ja metsätiehankkeista metsäkeskukselta. Kuivatus- ja tiehankkeiden on täytettävä niitä koskevien rahoitus- ja muiden lakien ehdot, jos hankkeet toteutetaan näiden lakien edellyttämien suunnitelmien mukaisesti. Mukauttamishankkeita toteutettaessa on vältettävä kannattamattomien hankkeiden toteuttamista, kuten pieniin ja syrjäisiin peltolohkoihin tai heikkolaatuisiin soihin kohdistuvia hankkeita. Mukauttamishankkeiden suunnitelmia laadittaessa esitetään selvitykset ja laskelmat niiden kannattavuudesta, mikäli mahdollista.

Uusjaon mukauttamishankkeita valmisteltaessa ja toteutettaessa on syytä ottaa tarkasti huomioon suunnitelmissa edellytetyn tuotannon jatkuvuus ja maatilojen maksuvalmius. Mukauttamishankkeet pyritään kohdistamaan ensisijaisesti niille tiloille, joiden kannattavuus on riittävä ja joiden omistajat ovat halukkaita hankkeiden toteuttamiseen ja tuotantonsa jatkamiseen.

Hankkeita suunniteltaessa on otettava huomioon myös laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (468/1994) ja vastaava asetus (792/1994). Näissä säädöksissä ympäristövaikutus tarkoittaa muitakin kuin maaperään, vesiin, ilmaan, ilmastoon, kasvillisuuteen, eliöihin sekä näiden keskinäisiin vuorovaikutussuhteisiin ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia hankkeen vaikutuksia (YVAL 2 §). Laissa tarkoitettua ympäristövaikutusten arviointimenettelyä on noudatettava mm. sellaisissa uusjaon yhteydessä toteutettavaksi päätettävissä hankkeissa, jotka muuttavat pysyväisluontoisesti yli 200 hehtaarin laajuisen, yhtenäiseksi katsottavan alueen metsä-, suo- tai kosteikkoluontoa toteuttamalla uudisojituksia tai kuivattamalla ojittamattomia suo- ja kosteikkoalueita, poistamalla puusto pysyvästi tai uudistamalla alue Suomen luontaiseen lajistoon kuulumattomilla puulajeilla.

8.1.11.1. Mukauttamishankesuunnitelma

Mukauttamishankesuunnitelman laatiminen

Toimitusmiehet vastaavat mukauttamishankkeita koskevien suunnitelmien laatimisesta. Suunnittelutyö voidaan antaa asiantuntijaviranomaisille tai -organisaatioille. Ennen kuin suunnitelmaa käsitellään toimituskokouksessa, suunnitelmasta on pyydettävä tarpeelliset lausunnot.

Jos uusjaossa suoritettavissa mukauttamistoimissa tulee kyseeseen ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain mukainen arviointi (YVA-menettely), se on tehtävä ennen hanketta koskevan päätöksen antamista. Toimitusmiehet vastaavat YVA-menettelyn mukaisen arviointiohjelman laatimisesta. Toimitusmiesten on vastattava myös arviointiselostuksen laatimisesta, jossa on selvitetty arviointiohjelmasta annettujen lausuntojen pohjalta hankkeen ja sen vaihtoehtojen ympäristövaikutukset. Arviointiohjelman ja -selostuksen laatiminen sisällytetään hankkeen kustannuksiin. Mukauttamishankkeen suunnitelmaa ei saa vahvistaa tai alkaa toteuttaa ennen kuin arviointiselostus on tehty ja siitä on saatu yhteysviranomaisen lausunto.

Mukauttamishankesuunnitelman käsittely

Mukauttamishankkeiden suunnitelmat käsitellään ennen hankkeiden toteuttamista toimituskokouksissa, joissa annetaan päätös hankkeiden toteuttamisesta. Samalla on annettava päätös hankkeen kustannusarviosta, hanketta koskevan alueen haltuunottamisesta sekä tehtävä esitys Maanmittauslaitokselle tukemisvarojen käyttämisestä hankkeen toteuttamiseksi suunnitelman ja kustannusarvion pohjalta. Lisäksi on päätettävä, minkä ajan kuluessa hanke on toteutettava. Sen sijaan toimitusmiehet eivät anna päätöstä hankkeen kustannusten maksamisesta, vaan tämän päätöksen tekee Maanmittauslaitos (TukL 12 §).

Mukauttamishankkeen toteuttamista koskevasta päätöksestä annetaan valitusosoitus, koska päätöksestä voidaan valittaa toimituksen kestäessä (KML 232.1.6 §). Hankkeen toteuttamista ei saa aloittaa ennen valituksen käsittelyä, ellei maa- tai vesioikeus toimitusinsinöörin esityksestä anna lupaa hankkeen aloittamiseen (KML 232.3 §). Mukauttamishankesuunnitelmasta annettava päätös koskee koko suunnitelmaa ja sen kustannusarviota. Siten esimerkiksi tie- tai kuivatushanketta koskevaa valituksenalaista päätöstä ei tule antaa erikseen tiealueen tai kuivatusojan linjauksesta ja erikseen kustannusarviosta. Mukauttamishankkeen kustannusten osittelu voidaan käsitellä myös hankkeen toteutuksen jälkeen tai myöhemmin toimituksen lopussa.

8.1.11.2. Mukauttamishankkeen toteuttaminen, työnjohto ja valvonta

Toimitusmiehet vastaavat mukauttamishankkeiden toteuttamisesta, niihin myönnettyjen valtion varojen käyttämisestä ja valvonnasta. Kutakin hanketta varten nimetään hankkeen työnjohto.

Mukauttamishankkeiden toteuttamiseksi uusjaoissa pyydetään yleensä tarjouksia vähintään kolmelta yrittäjältä. Toimitusinsinööri tai hankevastaava valtuutettuna seuraa tarjouspyyntöjen ja tarjousten käsittelyn tasapuolisuutta ja oikeellisuutta. Tarjousten pyytämisessä ja käsittelyssä tulee noudattaa lakia julkisista hankinnoista (348/2007).

Tarjoukset pyydetään kunkin eri mukauttamishankkeen työurakoista ja tarvikkeista. Yleensä myös hankkeiden suunnittelu-, työnjohto- ja valvontatöistä pyydetään useampia tarjouksia, ellei näitä tehtäviä ole annettu valtion sellaiselle asiantuntijaviranomaiselle, jolla on velvollisuus suorittaa tällaiset tehtävät valtion varoilla.

Tarjousten pyytämisestä ja käsittelystä huolehtii toimitusinsinööri. Hän voi käyttää apunaan KML:n mukaan valittuja toimitsijoita, asiantuntijaviranomaisia (esimerkiksi ELY-keskusta tai metsäkeskusta) tai muita asiantuntijatahoja. Tarjousten käsittelystä ja hyväksymisestä pidetään pöytäkirjaa, johon merkitään tehdyt tarjoukset ja hyväksytyt tarjous. Hyväksytyn tarjouksen perusteella tehdään kirjallinen urakkasopimus tai muu työn suorittamissopimus.

Uusjaon mukauttamishankkeiden työnjohto ja valvonta järjestetään niin, että hankkeet voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Hankkeiden työnjohto ja valvonta annetaan riittävän asiantunteumuksen omaavalle henkilölle, organisaatiolle tai viranomaiselle. Yleensä kunkin mukauttamishankkeen työnjohto- ja valvontatehtävästä vastaa hankkeen suunnittelija, mutta sen voi antaa tarjouskilpailun perusteella myös toiselle asiantuntijalle.

Mukauttamishankkeen vastaanottavat ja hyväksyvät toimitsijat. Ennen hankkeen luovuttamista on pidettävä tarpeelliset katselmukset. Niissä on tehtävä päätös hankkeen hyväksymisestä ja vastaanottamisesta tai tehtävistä korjaustoimenpiteistä. Toimitsijat huolehtivat myös hyväksytyyn hankkeen asianmukaisesta hoidosta ja kunnossapidosta jaon aikana, kunnes hoito on asianmukaisesti siirretty ao. tiekunnalle tai ojitusyhtiölle. Laajoissa uusjakohankkeissa tieverkoston kunnossapitovastuu on tarkoituksen mukaista siirtää jo uusjaon kestäessä perustettavalle tiekunnalle sekä valtaojaverkoston kunnossapitovastuu erillisessä ojitusyhtiön kokouksessa perustettavalle ojitusyhtiölle.

Hanke katsotaan valmistuneeksi, kun se on vastaanotettu. Uusjaon kestäessä jako-osakkaiden on vastattava hankkeen asianmukaisesta kunnossapidosta, kunnes hoito on siirretty tiekunnalle, ojitusyhtiölle tai muulle kunnossapidosta vastaavalle elimelle. Tiekunta ja ojitusyhteisö voidaan tarvittaessa perustaa, kun hanke on hyväksytty ja luovutettu jako-osakkaille.

8.1.11.3. Tukemislain mukaisten varojen käyttö

Yleistä

Tukemisvarojen käytössä, maksamisessa ja valvonnassa noudatetaan tukemislain ja -asetuksen lisäksi valtionavustuslakia (688/2001), jollei erikseen ole toisin säädetty. Maanmittauslaitokselle osoitetaan tulo- ja menoarviossa kiinteistötoimitusten tukemiseen määrärahaa. Tukemisvarojen käytöstä säädetään uusjakojen tukemisesta annetussa laissa (1423/2014) ja asetuksessa (1449/2014), lunastuslaissa (603/77) 102 §:n mukaisten lainojen korkotuen rahoituksessa, vesistöhankeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain (451/88) 21 ja 22 §:n mukaisten menojen maksamisessa sekä kiinteistön muodostamislain (554/95) 207 §:n 2 momentissa tarkoitettujen toimitusmenojen maksamisessa uusjakojen ja vesitilusjärjestelyjen osalta.

Tukemisvaroja ei saa käyttää toimenpiteeseen, jota tuetaan muutoin valtion varoin.

Edellä mainittujen uusjaoissa toteutettavien mukauttamishankkeiden kustannukset maksetaan jaon aikana ennakkona kokonaan valtion varoista. Jako-osakkaiden maksuosuuden takaisinmaksu alkaa jaon päättymisen jälkeen. Takaisinmaksettavat summat vahvistetaan uusjaon loppukokouksessa, jossa tehdään päätös kustannusten osittelusta jako-osakkaiden kesken. Tukemisvarojen takaisinmaksuerien perintä perustuu uusjaon jälkeen tehtyyn lainvoimaiseen päätökseen.

Maanmittauslaitos päättää uusjakohankkeen tukemisesta valtion varoin toimitusmiesten esityksestä, jos toimituksen hakija tai muu asianosainen sitä pyytää. Päätös tuen myöntämisestä on tehtävä ennen toimituksessa tehtävää päätöstä toimituksen edellytyksistä ja laajuudesta. (TukL 9§)

Kiinteistötoimitusmaksua ei määrätä uusjaon edellytys- ja laajuusvaiheesta, ellei kyseessä ole KML:n 67 §:n 4 momentin mukainen hankeusjako.

Tukemisvarojen käytön ohjeistus

8.1.11.4. Tukemisvarojen käyttöön liittyvät arvonlisäverokysymykset

Tukemisvarojen momentti sisältää arvonlisäveron osuuden, koska ko. momentti on sisällöltään avustus- ja korvauserusteinen.

Keskusverolautakunta on tehnyt uusjaon hankkeiden arvonlisäveron vähentämisestä ennakkoratkaisun 23.2.2000. Ratkaisun mukaan uusjakotoimituksen osakkaalla on oikeus vähentää jakotoimituksen yhteydessä ostettujen tavaroiden ja palvelujen ostohintaan sisältyvät arvonlisäverot siltä osin kuin ostot kohdistuvat hänen alkutuottajana harjoittamaansa verolliseen toimintaan. Vähennysoikeus on sekä siltä osin kuin valtion alkujaan maksamat määrät peritään takaisin että siltä osin kuin ne jäävät valtion lopullisesti korvattaviksi. Edelleen KVL:n ennakkoratkaisun mukaan ostohintaan sisältyvät verot on oikeus vähentää sen kalenterivuoden aikana, jolloin jakokunta on vastaanottanut palvelun tai palvelu on maksettu.

Keski-Pohjanmaan verotoimisto ja Jokilaaksojen verotoimisto on muistiossaan "Uusjakojen verotusky symykset 2.12.2014" tulkinnut KVL:n ennakkoratkaisua siten, että uusjakotoimituksessa kaikki alv-vähennykset voidaan kohdentaa samalle vuodelle.

Käytännössä tämä merkitsee toimitusmiehille seuraavia toimenpiteitä:

- Uusjaon loppukokouksen pöytäkirjaan kirjataan, että jakokunta on vastaanottanut kaikki mukauttamishankkeet.
- Maanomistajille lähetetään Kustannuslaskelma, josta selviää kustannusten sisältämän arvonlisäveron määrä. Vähennykset kohdentuvat ajallisesti loppukokousvuodelle.

Arvonlisäveron määrä on mukauttamishankkeittain juoksevassa kirjanpidossa merkittävä omalle erilliselle sarakkeelleen. Toimituksen päättyessä maksetut arvonlisäverot ositellaan jako-osakkaiden kesken. Arvonlisäveron osuus hankekustannuksista ilmoitetaan jako-osakkaalle, kun kustannukset ovat lopullisesti ositeltu. Kun osakkailta peritään takaisin mukauttamistoimista aiheutuneita kustannuksia, ilmoitetaan vastaavasti arvonlisäveron määrä.

8.1.12. Uusjakosuunnitelma

KML 88 ja 89 §

Uusjakosuunnitelma sisältää toimitusmiesten ratkaisun siitä, miten uusjako kokonaisuudessaan tulee suoritettavaksi. Uusjakosuunnitelman sisältö on säädetty KML 88.1 §:ssä.

8.1.12.1. Jakoperusteen määrääminen

KML 77 §

Uusjaon tarkoituksena on järjestellä kiinteistöjen kesken tiluksia omistussuhteita muuttamatta siten, että jaossa mukana olevista kiinteistöistä tulee aikaisempaa käyttökelpoisempia. Uusjako voi perustua joko tilusten jyvittämiseen tai kokonaisarvoon.

Jyvitys-uusjaossa osakkaan tulee saada jyvitysarvoltaan sellainen tilusmäärä, joka vastaa hänen jakoon luovuttamien tilustensa jyvitysarvoa.

Jakoperusteesta poikkeaminen on perusteltua silloin, kun epätarkoituksenmukaisen jakotuloksen syntyminen johtuisi jakoperusteen tarkasta noudattamisesta. Poikkeamisen määrästä on säädetty KML 77.3 §:ssä.

Kokonaisarvoon perustuvan uusjaon säännökset ovat KML 77.2 §:ssä.

Uusjaon yhteydessä suoritettavan halkomisen jakoperuste, ks. KML 49 §.

8.1.12.2. Lunastaminen uusjaossa

KML 79 §, TMK 1.22.8

Uusjaossa tulee pyrkiä siihen, että jaon toimittamisen jälkeen kaikkia jakoalueeseen kuuluvia alueita voidaan käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla. Jos jollakin jako-osakkaalla on uusjakoalueella vain vähäinen alue, josta ei uusjaossakaan voida muodostaa tarkoituksenmukaista käyttöyksikköä, voidaan tällainen täyttä korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille.

Lunastettava alue vapautuu vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista sekä muista näihin verrattavista rasituksista, joista luovuttava kiinteistö vastaa. Jos alueeseen kohdistuu rasiteoikeus taikka vuokra- tai muu erityinen oikeus, määrätään toimituksessa tällaisen oikeuden voimaan jäämisestä, lakkaamisesta, lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä johtuvasta korvauksesta noudattaen soveltuvin osin, mitä KML 86 ja 87 §:ssä säädetään. Oikeudet, joista vastaanottava kiinteistö vastaa, laajenevat koskemaan myös siirrettyä aluetta. (KML 65§)

Lunastushinta määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan perusteella, mikä omaisuudella oli haltuunoton ajankohtana. Omaisuus arvioidaan kauppaa-arvon perusteella ja mikäli kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, omaisuus arvioidaan tuottoarvon tai kustannusarvon perusteella (KML 200 §). Kiinteistötoimituksessa noudatettavan ns. virallisperiaatteen mukaan korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan, vaikka korvausta ei olisi vaadittu. Hankeuusia suoje-lualueiden perustamiseksi KML:n 60, 61, 61a ja 79 §:n mukaiset lunastusmahdollisuudet tulee aina selvittää. Ne ovat usein käyttökelpoisia kun toimitaan alueilla, joilla maan arvo on alhainen (mm. suot).

8.1.12.3. Asianosaisten kuuleminen jakosuunnitelman laatimista varten

Asianosaisten jakosuunnitelmaa koskevat toiveet voidaan vastaanottaa tilusjärjestelyselvityksen yhteydessä tai toimituksen alkuvaiheessa. Jakoalueen erityispiirteet on syytä ottaa huomioon jo tässä vaiheessa: esimerkiksi yhteisten alueiden erottamistarve, kunnan tarpeet sekä suoje-lu, virkistys- ja muinaismuistoalueet. Myös valtion viranomaisten kuten ELY:n (Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus) ja Väylän (Väylävirasto) kanssa on hyvä neuvotella jakoehdotusta laadittaessa.

8.1.12.4. Uusjakosuunnitelman laatiminen

KML 78 ja 93 §

Jakosuunnitelma voidaan KML:n mukaan laatia käyttöyksikkötasolla. Käyttöyksiköt voidaan purkaa rekisteröitäviin yksiköihin vasta jakosuunnitelman vahvistamisen jälkeen. Asianosaisten hakemusten perusteella yhdistetään ne käyttöyksiköihin kuuluvat rekisteriyksiköt ja osuudet, joiden yhdistäminen on mahdollista (ks. KMA 30 § ja TMK 13.3 Kiinteistöjen ja tilaosuuksien yhdistäminen jaossa).

Kun jakosuunnitelma laaditaan käyttöyksikkötasolla, on huolehdittava siitä, että kiinnityksenhaltijoiden oikeus ei vaarannu siinä vaiheessa, kun käyttöyksiköt puretaan rekisteröitäviin yksiköihin.

Jakosuunnitelman laatiminen on tarkentuva prosessi, jossa tapauksesta riippuen on eri määrä "iterointikierroksia" ja niiden välillä tapahtuva asianosaisten kuuleminen. JAKO-tietojärjestelmä mahdollistaa myös usean rinnakkaisen vaihtoehdon (version) laatimisen jakosuunnitelmasta. Henkilökohtaisten haastattelujen ohella voidaan eri osa-alueiden maanomistajia haastatella myös ryhminä parhaiden ratkaisujen löytämiseksi.

Uusjakosuunnitelman sisällön osalta katso KML 88.1 §.

8.1.12.5. Asianosaisten kuuleminen jakosuunnitelman esittelyssä

KML 89 ja 94 §

Asianosaisien tekemät muistutukset on käsiteltävä, ennen kuin toimitusmiehet vahvistavat jakosuunnitelman.

Uusjaossa on erilaisia asioiden valmistelutoimenpiteitä, joissa asianosaisien myötävaikutus on tarpeen. Jos asianosaisia on paljon, he voivat pääluvun mukaisella enemmistöpäätöksellä valita yhden tai useamman edustajan osallistumaan toimituksessa käsiteltävien asioiden valmisteluun.

8.1.12.6. Pöytäkirjamerkinnöistä

Pöytäkirjasta tulee ilmetä jakosuunnitelman käsittely ja itse suunnitelma siltä osin kuin sitä ei ole esitetty kartalla ja jakokirjassa.

8.1.12.7. Korvaukset uusjaossa

KML 92, 93, 199–206 §, TMK 1.18

Korvausten määräämisen perusteita on selostettu kohdassa TMK 1.18 Arviointi- ja korvaukset.

Uusjaossa on sille osakkaalle, joka saa omaisuutta vähemmän kuin hänelle jakoperusteiden mukaan kuuluisi, suoritettava korvaus. Korvausta on maksettava myös uusjaossa suoritettujen toimenpiteiden aiheuttamasta menetyksestä (KML 92 §).

Uusjaossa kysymykseen tulevat korvaukset määritetään viran puolesta ilman jako-osakkaan vaatimusta. Toimitusmiehet päättävät korvausten määrittämisperusteista, mutta osakkaat voivat sopia niiden perusteista, korvausten määrästä, korvausten määrittämättä jättämisestä ja korvausten maksutavasta, ellei se loukkaa kenenkään oikeutta (KML 201 §).

Korvaukset luokitellaan seuraavasti:

1. Jakoperusteesta poikkeaminen
2. Muiden omaisuusosien jakautuminen
3. Kustannus, haitta, vahinko
4. Kohteen korvaus
5. Muu korvaus

1. Jakoperusteesta poikkeaminen

Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus aiheutuu siitä, että käyttöyksikön kokonais- tai jyvitysarvo jakosuunnitelmassa poikkeaa jakoperusteesta. Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus voidaan määrittää kauppaa- tai tuottoarvoperusteisesti, jolloin arvioiminen voi perustua pellon tai metsän kauppahintoihin tai niiden vuotuisiin tuottoihin.

Jakoperusteesta poikkeamisen yhteydessä käsitellään myös korvaukset, jotka aiheutuvat uusjaon yhteydessä tapahtuvista lunastamisista. Näitä voivat olla ns. vähäisen alueen, vesijätön, yhteisen alueen ja ulkopalstan lunastaminen KML:n mukaisin edellytyksin.

Korvaus vähäisen alueen lunastamisesta (KML 79 §). Jos jakosuunnitelman yhteydessä vähäinen alue määrätään lunastettavaksi, on alueen omistajalle maksettava korvaus. Korvaus määrätään jaossa päätettyjen korvauserusteiden mukaan käyvän hinnan mukaisena.

Korvaus vesijätön ja yhteisen alueen lunastamisesta (KML 60, 61, 61 a §). Kun uusjaon yhteydessä lunastetaan yhteistä, yksityistä tai erillistä vesijättöä, yhteistä aluetta tai ulkopalsta, lunastajan on maksettava siitä korvaus vesijätön tai yhteisen alueen omistajille. Lunastamisesta päätetään jakosuunnitelman yhteydessä. Korvauserusteiden tulee olla yhtenevät uusjaon muiden korvauserusteiden kanssa.

2. Muiden omaisuusosien jakautuminen jyvitysjaossa

Jyvitysjaossa määrätään muiden omaisuusosien kuin maapohjan jakautumisesta aiheutuvat korvaukset. Tällaisia muita arvokohteita ovat esimerkiksi puusto, rakennukset ja erityisarvo. JAKO-tietojärjestelmä tuottaa tiedon niistä korvauksista kohdekuvaukseen, joita vastaavat arvokohteet (=kuviot) on muodostettu. Tuottokunnan korvaus käsitellään myös omaisuusosien jakautumisena, arvokohdelajina käytetään viljelysarvoa.

Puustokorvauksen määrittämistä on käsitelty TMK:n kohdassa 1.18.7.3.2 Puustotili ja puuttuvan tuottopuuston tili. Lisäohjeita on myös MML:n Arviointi ja korvaustiedot -tietovarastossa.

Rakennusten ja talouskeskusten siirtämistä koskevat korvaukset on selostettu KML 81 ja 82 §:ssä. Rakennelmat, laitteet, johdot yms. on selostettu KML 83 §:ssä.

Erityisarvon korvausta käsitellään KML 198 §:ssä. Jos uusjakoalueen tiluksella olevaa erityisarvoa ei ole otettu huomioon jyvityksessä, on se korvattava tiluksen luovuttajalle tilusten vaihtuessa. Erityisarvon korvaus voi tulla kysymykseen ranta-arvon, tonttiarvon tai maa aineksen, kuten soran, hiekan, täytemaan, kiven, saven, kallion, turpeen tms. korvauksena, ks. TMK 1.18.7.3.5, Erityisarvon tilikorvaus.

Tuottokunnan korvaus perustuu KML 92 §:ään. Oikeus pellon tuottokunnan korvaukseen on osakkaalla, joka on kärsinyt menetyksen vaihdettaessa jaossa peltona jyvitettyjä tiluksia. Korvaus voi olla poikkeavasta tuottokunnosta, sadonvarasta tai sadonvähennyksestä johtuva.

Jos osakas on jaossa tilusten vaihtumisen vuoksi saanut peltotiluksia sellaisessa tuottokunnossa, joka tilusten vastaanottohetkellä poikkeaa siitä, mitä jyvälukua määrättäessä oli edellytetty, on hänellä oikeus tiluksen tuottokunnan korvaukseen tiluksen luovuttajalta, jos saadun pellon tuottokunto on alentunut. Vastaavasti hänellä on velvollisuus maksaa korvausta tiluksen luovuttajalle, jos saadun pellon tuottokunto on kohonnut.

Pellon tuottokunto määritetään tavallisesti ravinnetilan muutosten perusteella ja muu tuottokunto (ojitus, muokkaus, kylvökunto ym.) maastokatselmuksen perusteella.

Sadonvarakorvaukseen on oikeus osakkaalla, joka luovuttaa sellaisen viljellyn tiluksen, johon hän on pannut kustannuksia. Korvauksen maksaa tiluksen saaja. Sadonvarakustannuksia ovat esimerkiksi kyntö, muokkaus, kylvö, lannoitus, kalkitus ja kasvava sato sekä tilukseen pannut muut kustannukset (esim. piiri- ja salaojitus).

Osakkaalla on oikeus sadonvähennykskorvaukseen, jos hänen saamiaan peltotiluksia ei voida tilusten vaihduttua seuraavina satokausina saada jyvityksessä edellytettyyn tuottokuntoon. Korvaus määrätään sadon vähenemisestä siltä ajalta, joka tarvitaan tiluksen tuottokuntoon saamiseksi. Korvauksen maksavat tilusten vaihdosta hyötynneet osakkaat. Sadonvähennykskorvaukset voivat johtua eri toimenpiteistä, esimerkiksi raivauksesta, muokkauksesta, lannoituksesta tai tuhokasvien (hukkakaura, juola-vehnä) poistamisesta.

Korvaus voi tulla määrättäväksi myös peltotilusten tukimuutoksista, kuten esimerkiksi tukikelpoisen peltoalan vähentymisestä ja tukia koskevien sopimusten lakkaamisesta. Myös luonnonmukainen viljely voi aiheutua korvausten määrääminen, jos tällainen viljelmä on jaossa saanut ei-luonnonmukaisessa viljelyssä olleita peltoja.

Vastaavasti metsän tuottokunnan korvaukseen on oikeus osakkaalla, joka on kärsinyt menetyksen, kun on vaihdettu jaossa metsänä jyvitettyjä tiluksia. Korvaus voi tulla määrättäväksi poikkeavasta tuottokunnosta, jos osakas on jaossa tilusten vaihtumisen vuoksi saanut metsätiluksia sellaisessa tuottokunnossa, joka poikkeaa tilusten vastaanottohetkellä siitä, mitä jyvälukua määrättäessä oli edellytetty. Korvaus metsän tuottokunnosta voidaan käsitellä myös puustokorvauksen yhteydessä.

3. Kustannus, haitta ja vahinko

Kustannusten, haitan- ja vahingonkorvauksilla on sijainti, joka määrää korvauksen saajan jakosuunnittelussa. Korvausten maksajat käsitellään ns. korvausryhmän avulla. Korvausryhmään liitetään kaikki ne maksettavat korvaukset, joilla on yhteiset maksajat. Jokaisella maksajalla on tietona maksuosuus korvausryhmään kuuluvien korvausten summasta. Näillä korvauksilla hoidetaan uusjaossa esimerkiksi korvaukset jaon aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

Korvaus vahingoista ja haitoista (KML 92 §). Osakas, jolle jaosta aiheutuu vahinkoa, haittaa tai muuta menetystä, on oikeutettu korvaukseen. Korvauksen maksaa vahingon, haitan tai menetyksen aiheuttaja tai niihin johtaneista toimenpiteistä hyötyä saanut.

4. Kohteen korvaus

Kohteen korvauksella on aina sijainti, joka määrää korvauksen saajan jakosuunnittelussa. Maksajat käsitellään korvausryhmän avulla kuten kohdassa 3. Kohteen korvaus uusjaossa voi olla esimerkiksi korvaus yksityisteihin luovutetusta alueesta.

Korvaus yksityisteihin luovutetuista alueista (KML 162 §). Jaossa tieoikeudella perustettuun tiehen luovutetusta alueesta on rasiitetun alueen omistajalla oikeus saada korvaus. Korvaus ositellaan jaon yleisen jakoperusteen mukaan.

5. Muu korvaus

Tähän luokkaan tulevat korvaukset, joilla ei ole sellaista sijaintia, joka määrää korvauksen saajan jakosuunnitelmassa. Muun korvauksen saajaksi haetaan käyttö- tai jakoyksikkö. Maksajat käsitellään korvausryhmän avulla kuten kohdassa 3. Muita korvauksia uusjaossa voivat olla korvaus vuokramiehen aseman järjestämisestä, korvaus sovintojako-osakkaan suorittamista mukauttamistoimista, korvaus toimitusmenoista, korvaus alueen luovuttamisesta ennen tilusten haltuunottoa, korvaus rasiitteen poistamisesta, muuttamisesta tai siirtämisestä sekä korvauksina suoritettavat palkkiot ja työsuoritukset.

Korvaus vuokramiehen aseman järjestämisestä (KML 86–87 §). Jakosuunnitelmaa laadittaessa on käsiteltävä vuokrasopimusten järjestämisestä tai niiden lakkaamisesta johtuvat korvaukset. Korvaus määrätään siitä vuokra-alueen tuoton menetyksestä, mikä vuokramiehelle vuokrasopimuksen muutoksesta tai lakkaamisesta aiheutuu. Korvauksen maksaa vuokrasopimuksen muutoksista tai lakkaamisesta hyötyä saava osakas tai, ellei sitä voida arvioida, osakkaat muun kohtuullisen perusteen mukaan.

Korvaus sovintojako-osakkaan suorittamista mukauttamistoimista (KML 55 §). Korvaus voidaan näissä tapauksissa määrittää pellon arvon kohoamisesta tai parantamiseen pannuista kustannuksista.

Korvaus toimitusmenoista (KML 180–181, 207 §). Jos uusjaossa aiheutuu KML 207 §:n mukaisia toimitusmenoja, ovat osakkaat velvolliset maksamaan heidän jaosta saamansa hyödyn mukaan (KML 209.1 §). Toimitusmenojen korvausten maksamisperusteen mukaan yli jakoperusteen kustannuksiin osallistunut saa korvauksen alle jakoperusteen kustannuksiin osallistuneelta osakkaalta.

Toimitusmenojen maksaminen, kun valtio osaksi tai kokonaan maksaa kiinteistötoimitusmaksun, ks. KML 213 §.

Hankeusjaon kustannukset maksaa kaikilta osiltaan hakijana toimiva hankeviranomainen. Jos uusjako on laajennettu hankkeen toteuttamisen ulkopuolelle, voi maksajana osittain olla muukin kuin hakija.

Korvaus alueen luovuttamisesta ennen tilusten haltuunottoa (KML 84, 92 §). Kun osakkaalle kuuluvia tiluksia otetaan rakentamisen tai mukauttamishankkeen vuoksi haltuun ennen tilusten yleistä haltuunottoa, on osakkaalla oikeus saada korvaus haltuunottoajalta. Korvaus määrätään menetettyjen tilusten maapohjan vuokratarkoituksena haltuunottoajalta. Korvaukseen tulee lisätä puusto- ja muut menetykset. Korvaus ositellaan jaon yleisen jakoperusteen mukaan.

Korvaus rasitteen poistamisesta, muuttamisesta tai siirtämisestä ks. KML 164 §.

8.1.12.8. Korvausten määrääminen

TMK 1.18.4 Korvauksen määrääminen

KML 203, 204 §

Korvausperusteet ja osakkaiden toisilleen maksettavat korvaukset korkoineen sekä maksuaikataulu vahvistetaan lopullisina toimituksen loppukokouksessa niiden korvausten osalta, joissa lopullista päätöstä ei ole annettu toimituksen kestäessä.

Ennen toimitusta lopettamista voidaan lopullisina käsitellä ja määrätä maksettaviksi sellaisia korvauksia, joiden maksaminen on osakkaiden kannalta tärkeää tai maksuvelvollisten kannalta kohtuullista (KML 203.2 §).

Korvaus on pääsääntöisesti maksettava 3 kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta. Erityisestä syystä korvauksen maksuaika voi olla pitempi, ei kuitenkaan enempää kuin 3 vuotta. Erityisenä syynä tulevat kysymyksen esimerkiksi korvauksen määrä, maksajan taloudellinen tilanne tai asumisen järjestäminen.

Lisäksi on päätettävä, miten korvausten periminen ja maksatus tapahtuu. Toimitusinsinöörin on valvottava korvausten perimistä ja maksatusta.

Toimitusinsinöörin on huolehdittava toimituksessa määrättyjen korvausten lakisääteisten panttioikeuksien merkitsemisestä (KML 204 §).

Merkintä korvauksen (TMK 1.22.6) sekä uusjakojen tukemislain mukaisten takaisin perittävien investointikustannusten (TMK 1.22.13) lakisääteisestä panttioikeudesta.

8.1.13. Kustannusosittelujen laatiminen

8.1.13.1. Teiden rakentamiskustannusten osittelu

KML 93 §

Teiden rakentamiskustannukset ositellaan osakkaiden niistä saaman hyödyn perusteella.

Teiden rakentamisesta hyötyneiden jakoalueen ulkopuolisten kiinteistöjen omistajat ovat maksuvelvollisia heidän hankkeista saaman hyödyn mukaan.

8.1.13.2. Kuivatustöiden kustannusten osittelu

KML 93 §

Kuivatustöiden kustannukset ositellaan osakkaiden niistä saaman hyödyn perusteella. Peruskuivatus-ten (valtaojitus), salaojitusten ja metsäojien rakentamiskustannukset ositellaan erikseen.

Valtaojituksen kustannukset ositellaan kuivatusalueittain tai kaikkien jakoalueella kuivatettujen pelto-alueiden omistajien kesken kuivatushyödyn perusteella.

Piiri- ja salaojakustannukset ositellaan ojastoittain tai kaikkien jakoalueella piiri- ja salaojitettujen pelto-alueiden omistajien kesken.

Metsäojitusten kustannukset ositellaan ojitushankkeittain tai kaikkien jaossa ojitettujen metsien omistajien kesken.

Kuivatustöistä hyötyneiden jakoalueen ulkopuolisten kiinteistöjen omistajat ovat maksuvelvollisia heidän hankkeista saamansa hyödyn mukaan.

8.1.14. Yhteisten alueiden osakaskuntien järjestäytyminen

YhteisalueL (758/1989)

Uusjaossa yhteiseksi perustetuista alueista laaditaan osakasluettelo kiinteistöittäin ja osuuksittain jakosuunnitelman yhteydessä. Jaossa perustetulle uudelle yhteiselle alueelle annetaan rekisteröitäessä kiinteistötunnus ja osakkaat osuiksineen merkitään kiinteistörekisteriin.

Toimitusinsinööri voi toimituksen yhteydessä osakkaan pyynnöstä huolehtia järjestäytymättömän osakaskunnan koolle kutumisesta ja järjestämisestä osakkaan ilmoittamalla tavalla (YhteisalueL 10 §). Kokouksessa osakkaat päättävät osakaskunnan järjestäytymisestä, mikäli se yhteisalueen hoidon ja osakkaiden määrän kannalta on tarpeellista. Osakkaiden kokouksessa hyväksytään yhteisalueen osakaskunnan säännöt sekä valitaan hallintoa varten toimielimeksi hoitokunta tai toimitsija. Lisäksi valitaan hoitokunnan jäsenet ja varajäsenet tai toimitsija ja hänelle varahenkilö.

Osakaskunnan kokouksessa hyväksytyt osakaskunnan säännöt lähetetään sen jälkeen Länsi- tai Sisä-Suomen aluehallintovirastolle (AVI) vahvistettavaksi.

8.1.15. Ojitusyhteisön perustaminen ja sääntöjen hyväksyminen

Vesilaki 27.5.2011/587,

KML 282, Vesilain 5 luku 24.2 §, 35 §, 37.2 §, 12 luku 5.1 § ja 15 luku 1 §

Mikäli uusjaon yhteydessä on toteutettu peruskuivatushankkeita, ojaverkon kunnossapitoa varten on tarpeen perustaa ojitusyhteisö ja hyväksyä sille säännöt. Yhteisön perustaa ja yhteisön säännöt vahvistaa uusjaon toimitusmiehistö tai ne käsitellään ELY-keskukselta haettavassa ojitustoimituksessa. Ojitusyhteisön perustamiseen toimituksen yhteydessä sovelletaan Vesilain säädöksiä.

Tiedot uusjaon yhteydessä perustetuista ojitusyhteisöistä on lähetettävä tiedoksi ELY-keskukselle.

8.1.16. Rasitteiden käsittely ja yksityisteiden perustaminen

KML 88.1,2, 156.3 ja 159.3 §

Jakosuunnitelman yhteydessä perustetaan kiinteistöille tarpeelliset uudet rasitteet ja tieoikeudet. Vastaavasti tarpeettomat rasitteet ja tieoikeudet poistetaan. Kiinteistöjen rasitteet ja tieoikeudet järjestetään oikeutena entiseen rasitteeseen ja tiehen, mikäli oikeuden jättäminen on mahdollista.

Tärkeimmille yksityisteille määrätään kunnossapitoyksiköt ja niiden hoitoa varten perustetaan tarvittaessa tiekunta ja sen toimielin. Kun toimituksen yhteydessä perustetaan tiekunta, on sen yhteydessä pidettävä myös tiekunnan perustava kokous.

TMK 18.11.2.1 Tiekunnan perustava kokous

8.2 RAKENNUSMAAN JÄRJESTELY

KML 12 luku

Rakennusmaan järjestely on asemakaava-alueella suoritettava toimitus, jonka tavoitteena on kaavan toteuttamisen edistäminen. Järjestelyssä alueet arvioidaan ennen kaavaa vallitsevan tilanteen mukaan (jakoperuste). Tämän jälkeen erotetaan kunnalle sen tarpeisiin kaavassa osoitetut alueet ja suoritetaan kaavan mukaisten alueiden järjestely tarvittavine arvoin tasauksineen.

Järjestelyn yhteydessä suoritetaan kaavan mukaisten kiinteistöjen muodostaminen, joten se sisältää muutoin erillisinä suoritettavat tilusvaihdot, rakennuspaikan tai tontin osan lunastamiset sekä tonttien, rakennuspaikkojen ja yleisten alueiden kiinteistöiksi muodostamiset.

Rakennusmaan järjestely voidaan suorittaa alueella, johon ensimmäistä kertaa laaditaan asemakaava. Järjestely voi olla vaihtoehtona kaavoitus sopimuksille, joita monet kunnat ovat laatineet yksityisten maanomistajien kanssa. Järjestely voidaan tehdä myös ranta-asemakaava-alueella.

Rakennusmaan järjestely edellyttää yhteistyötä kunnan ja Maanmittauslaitoksen kesken. Kaavan laatimisvaiheessa on jo selvitettävä alustavasti järjestelyn edellytyksiä, koska järjestelyn suorittaminen edellyttää, että kaavassa on sitä koskeva kaavamääräys. Rakennusmaan järjestelyn yhteydessä tehtävä kiinteistömuodostamisen voi toteuttaa joko kunta tai Maanmittauslaitos.

8.3 HANKEUUSJAKO

KML 67.4 ja 68 §, RataL 53 §, Maantielaki 63 §

Sellainen uusjako, jolla voidaan poistaa tai vähentää maantien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän, luonnonsuojelualueen tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisesta kiinteistön käyttäjille aiheutuva huomattavaa haittaa, voidaan tehdä, jos siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutoin tarkoituksenmukaista. Tällainen uusjako on hankeuusjako ja sitä saa hakea myös hankkeen toteuttaja.

Uusjakoa voidaan käyttää esimerkiksi edistämään valtioneuvoston hyväksymien luonnonsuojeluohjelmien toteuttamista (hankeuusjako). Tällaisissa uusjaoissa pääpaino voi olla tilusten vaihtamisessa siten, että valtion omistamia alueita siirretään suojelualueille. Uusjaon yhteydessä kohdealueella voidaan suorittaa tehostettua maanhankintaa valtiolle vapaaehtoisin kaupoin ennen tilusten vaihtamista. Näin esimerkiksi luonnonsuojelualueeksi hankittava alue voidaan muodostaa vaihtamalla vapaaehtoisin kaupoin hankitut tilukset suojelualueelle.

Hankeuusjaolla voidaan myös vähentää suunniteltavien tai olemassa olevien liikenneväylien aiheuttamia haittoja. Samalla voidaan parantaa liikenneturvallisuutta vähentämällä maanteiden tai ratojen ylittämisen- ja liittymistarpeita. Väylähankkeiden suunnitelmavaiheessa tehtävässä kiinteistövaikutusten arvioinnissa (KIVA) selvitetään, voidaanko kiinteistötekniillisillä toimenpiteillä vähentää tai poistaa hankkeesta muutoin kiinteistöille aiheutuvia haittoja tai vahinkoja. Maantielaki 19 ja 22 §, RataL 12 ja 15 §.

Hankeuusjaossa ei ole tarpeen erikseen tutkia yleistä taloudellisuusedellytystä. Uusjako, jolla voidaan poistaa tai vähentää maankäyttöhankkeen toteuttamisesta kiinteistöjen käyttäjille aiheutuvaa huomattavaa haittaa, voidaan tehdä, jos siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutoin tarkoituksenmukaista (KML 67.4 §). Hankeviranomainen on, käynnistäessään hankeuusjakotoimituksen, yleensä tullut tekemiensä selvitysten perusteella siihen tulokseen, että hankeuusjaosta saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja se on tarkoituksenmukaisin tapa toteuttaa maankäyttöhankke. Hankeuusjaon toimituskustannukset tulevat kokonaisuudessaan hankeviranomaisen maksettaviksi myös edellytys- ja laajuuspäätöksen ja sen valmistelun osalta.

Hankeuusjaon edellytysten tutkimisessa pääpaino on sen selvittämisessä, voidaanko hankeuusjaolla poistaa tai vähentää hankkeesta aiheutuvaa huomattavaa haittaa, parantaa kiinteistöjaotusta tai edistää suunniteltua kiinteistöjen käyttöä ko. maankäyttöhankke huomioon ottaen. Lisäksi selvitetään se,

kyetääkö uusjakosuunnitelma tilakohtaisesti laatimaan siten, että KML:n haitattomuusedellytykset täyttyvät (KML 78§).

Hankeusjaossa toimituksen laajuus voidaan päättää lopullisen uusjakosuunnitelman laatimisen ja vahvistamisen yhteydessä, koska vasta siinä vaiheessa selviää miten, hanke voidaan toteuttaa uusjaossa ja mitä kiinteistöjä järjestely koskee. Hankeusjaon edellytys- ja laajuuspäätös voidaan tehdä samassa kokouksessa, missä jakosuunnitelma vahvistetaan.

8.4 VESISTÖHANKKEIDEN JOHDOSTA SUORITETTAVAT TILUSJÄRJESTELYT

Laki vesistöhankeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä (451/88) antaa mahdollisuuden KML:n mukaisten toimitusten suorittamisen alueellisesti tilusjärjestelynä silloin, kun järjestely on tarpeen eräiden vesilain mukaan suoritettujen hankkeiden aiheuttamien haittojen vähentämiseksi. Tällainen järjestely voi tulla vireille maanomistajan tai vesistöhankeeseen toteuttajan hakemuksesta tai Aluehallintoviranomaisen (VL 17 luku 11.1 §) tai ojitusasiasta päättävän viranomaisen (VL 5 luku 38 §) päätöksen perusteella, jolloin Maanmittauslaitoksen on viran puolesta annettava tilusjärjestelyyn toimitusmääräys. Tilusjärjestelyssä noudatetaan KML:n menettelysäännöksiä hankeusjaosta.