

16 RATATOIMITUS

16.1	YLEISTÄ	3
16.1.1	Sovellettavat säännökset	3
16.1.2	Toimituslajit	3
16.1.2.1	Rautatiealueiden hankkimista tai tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien käsittelyä koskeva ratatoimitus	3
16.1.2.2	Muu korvauksia koskeva ratatoimitus	3
16.1.2.3	Erillinen rautatie- tai liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus	4
16.2	TOIMITUKSEN VIREILLETULO	4
16.2.1	Hakemus	4
16.2.2	Ilmoitus toimitusmääräyksen antamisesta ja toimitusinsinööristä toimituksen hakijalle	4
16.2.3	Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin	5
16.3	LUNASTUSTOIMIKUNTA	5
16.3.1	Kokoonpano	5
16.3.2	Asiantuntijat	5
16.4	ASIANOSAISET	5
16.4.1	Varsinaiset asianosaiset	5
16.4.2	Asiamies tai avustaja	6
16.4.3	Oikeusapu	6
16.5	TOIMITUSMENETTELY	6
16.5.1	Yleistä	6
16.5.1.1	Kaksivaiheinen toimitus	6
16.5.1.2	Kokoukset ja pöytäkirja	6
16.5.1.3	Toimituskartta	7
16.5.1.4	Tiedottaminen	7
16.5.2	Alkukokous	7
16.5.2.1	Kohteen vahvistaminen	8
16.5.2.2	Lunastuksen laajentaminen	8
16.5.2.3	Haltuunotto ja haltuunottokatselmus	8
16.5.2.4	Ennakkokorvaukset	10
16.5.3	Välikokous/-kokoukset, loppukokous	10
16.5.3.1	Sivutoimitukset	11
16.5.3.2	Omistusoikeus/Käyttöoikeus	12
16.5.3.3	Laskuajat	13
16.5.3.4	Suoja- ja näkemäalueet	13
16.5.3.5	Lakkautettua rautatie- ja liitännäisaluetta koskeva menettely	14
16.5.3.6	Kiinnitysten, käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien raukeaminen	14
16.5.3.7	Korvaukset ja niiden arviointi	15
16.5.3.7.1	Korvauksen määräämisen lähtökohdat	15
16.5.3.7.2	Korvauslajit	15
16.5.3.7.3	Omaisuuksien arviointi	16
16.5.3.7.4	Korvauksen määrääminen	16
16.5.3.7.5	Korvauksen oikeusvaikutukset	16
16.5.3.7.6	Korvauksista laadittavat asiakirjat	16
16.5.3.7.7	Muut ratatoimituksille tyypilliset korvausasiat	16
16.5.3.7.8	Korvausten verotus	19
16.5.3.8	Toimituskustannukset	20

16.5.3.9	Otteet ja jäljennökset asianosaisille	20
16.5.3.10	Muutoksenhaku	20
16.5.3.11	Toimituksen rekisteröinti	20
16.6	MUUTA	20
16.6.1	Ennakkotietojen antaminen korvauksista.....	21
16.6.2	Asianosaisten oikeudet ja velvollisuudet	21
16.6.3	Radanpitäjän oikeudet ja velvollisuudet.....	22

16 RATATOIMITUS

16.1 YLEISTÄ

Ratatoimitus on lunastustoimitus, joka tulee vireille radanpitäjän, yleisimmin Väyläviraston tai ELY-keskuksen hakemuksesta. Ratatoimituksissa on tavallisimmin kyse rautatien rakentamishankkeeseen liittyvien uusien alueiden ja oikeuksien lunastamisesta ja siihen liittyvien korvausasioiden ratkaisemisesta.

Toimitus voidaan suorittaa kahdessa eri vaiheessa (toimituksessa). Ensimmäisen vaiheen toimitus tehdään yleensä rautatien rakentamisen aikana ja siinä käsitellään lähinnä luovutuksenkorvaukset ja ne haitan- ja vahingonkorvaukset, jotka ovat tiedossa jo ennen rakentamista. Ratasuunnitelman pohjalta laaditaan toimituskartta, jonka perusteella lunastettava alue merkitään maastoon ja otetaan radanpitäjän haltuun.

Toisen vaiheen toimitus käynnistetään radan rakentamisen jälkeen. Toimituksessa tarkistetaan rata-alueen rajat, suoritetaan täydentävät maastotyöt ja laaditaan muuttuneilta osin uusi toimituskartta sekä tehdään tarvittaessa tilus- ja yksityistiejärjestelyt. Toimituksessa käsitellään lähinnä haitan- ja vahingonkorvaukset, jotka ovat selvinneet radan rakentamisen ja käyttöönoton jälkeen.

Erillinen ratatoimitus voidaan suorittaa radanrakentamiseen ja käyttöön liittyvien korvauskysymysten ratkaisemiseksi, jos kyse on sellaisista haitoista tai vahingoista, joista ei ole mainittu ratalaissa tai korvaus voidaan määrittää vasta radan rakentamisen ja siihen liittyvän ratatoimituksen päätyttyä.

Ratatoimitus pidetään myös silloin, kun kyse on rautatiealueen lakkauttamisesta.

16.1.1 Sovellettavat säännökset

Ratalaki 43.1 § ja LunL 16 §

Säännökset on kirjattu ratalakiin (110/2007). Lunastamisessa ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muuttamisessa noudatetaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta (LunL 603/1977) säädetään, jollei ratalaista muuta johdu.

Tiedottamisessa ja muussa menettelyssä noudatetaan soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislakia, ellei ratalaista tai lunastuslaista muuta johdu.

16.1.2 Toimituslajit

16.1.2.1 Rautatiealueiden hankkimista tai tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien käsittelyä koskeva ratatoimitus

RataL 43 ja 14.2 §:t

Rautatiealueiden hankkimista ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien käsittelyä koskeva ratatoimitus on toimitus, jossa lunastetaan alueita ja/tai oikeuksia tai jossa käsitellään tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muutoksia. Toimitus perustuu hyväksytyyn ratasuunnitelmaan tai vaikutuksiltaan vähäisessä rakentamisessa kiinteistön omistajan tai omistajaan verrattavaan haltijan kirjalliseen suostumukseen.

16.1.2.2 Muu korvauksia koskeva ratatoimitus

RataL 65 §

Muu korvauksia koskeva ratatoimitus on toimitus, jossa ratkaistaan rautatien rakentamisesta tai käytämisestä kiinteistölle aiheutuneet sellaiset haitta- ja vahinkokorvaukset, jossa ei ole kyse alueiden tai

oikeuksien hankkimisesta tai jossa korvaus voidaan määrittää vasta varsinaisen ratatoimituksen päätyttyä tai korvaus- tai lunastuskysymys tulee esille muulloin kuin ratatietoimituksen yhteydessä.

16.1.2.3 Erillinen rautatie- tai liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus

RataL 82 ja 83 §

Erillinen rautatie- tai liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus on toimitus, jossa erillisellä päätöksellä on lakkautettu rautatie- tai liitännäisalue. Toimituksessa käsitellään alueen kiinteistötekniiset muutokset ja tarvittaessa korvauskysymykset (ks. RataL 82.2 §).

16.2 TOIMITUKSEN VIREILLETULO

16.2.1 Hakemus

Sisältö ja menettelytapa

RataL 44, 43a, 14, 20 ja 28 §:t

Radanpitäjällä (Väylävirasto tai ELY-keskus) on oikeus hakea toimitusta, kun Liikenne- ja viestintävirasto (Traficom) on hyväksynyt rautatiealueen rakentamista koskevan, palvelu- tai liitännäisalueen perustamista koskevan tai tasoristeystä koskevan ratasuunnitelman tai liikenne- ja viestintäministeriö on hyväksynyt rautatien lakkauttamista koskevan tai erityisistä syistä rakentamista koskevan ratasuunnitelman (ks. rataL 28 §). Oikeus toimituksen hakemiseen edellyttää myös sitä, että suunnitelma on lainvoimainen tai on pantavissa täytäntöön valituksesta huolimatta.

Radanpitäjällä on oikeus hakea toimitusta myös ilman ratasuunnitelmaa vähäisissä hankkeissa, joissa ei tarvita lisäalueita tai maanomistaja tai omistajaan verrattava haltija on antanut kirjallisen suostumuksen.

RataL 65 §

Muuta korvauksia koskevaa toimitusta voi hakea myös korvausta vaativa, mikäli asianosaiset eivät ole päässeet korvausasiassa sopimukseen.

Ratatoimitusta haetaan kuten muutakin kiinteistötoimitusta (ks. TMK 1.1.1 Sisältö ja menettely).

Ratatoimitus vastaa asiallisesti maantietoimitusta.

Toimitusmääräys

Ks. TMK 1.2 Toimitusmääräys ja toimituksen vireilletulo

LunL 11 §

Määräyksen antaminen edellyttää Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) tai liikenne- ja viestintäministeriön hyväksymää ratasuunnitelmaa tai maanomistajan kirjallista suostumusta. Ratalain 65 §:n mukaisissa toimituksissa määräys voidaan antaa lain nojalla hakemuksesta.

Toimituksen jakaminen kahdeksi toimitukseksi

LunL 20 §

Kun hakemus perustuu hyväksytyyn ratasuunnitelmaan, voi Maanmittauslaitos määrätä hakemuksen suoritettavaksi kahtena tai useampana erillisenä toimituksena, jos se on tarpeellista.

16.2.2 Ilmoitus toimitusmääräyksen antamisesta ja toimitusinsinööristä toimituksen hakijalle

Ks. TMK 1.2.1 Toimituksen määrääminen ja toimitusinsinöörin määrääminen, TMK 1.8.1 Vireilletulo ja KMA 10.2 §

16.2.3 Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin

LunL 77 ja 79 §:t

Ks. TMK 1.22 Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin

16.3 LUNASTUSTOIMIKUNTA

16.3.1 Kokoonpano

LunL 12.1 ja 13 §:t, RataL 43.2 §

Lunastustoimikuntaan kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinööri on lunastustoimikunnan puheenjohtaja. (Ks. TMK 1.5 Uskotut miehet).

Toimitusinsinööri voi tehdä toimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan asianosainen ei uskottuja miehiä vaadi eikä toimituksissa ole kysymys korvauksista. Tällainen toimitus voi olla esimerkiksi rautatie- tai liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus.

Toimitusinsinöörillä tulee olla riittävä perehtyneisyys lunastusasioihin.

16.3.2 Asiantuntijat

Ks. TMK 1.10.3.3 Asiantuntijat

LunL 12.2 §

Lunastustoimikunta voi käyttää asiantuntijoita avustajinaan, jos asia sitä vaatii. Asiantuntijalla ei ole toimikunnassa äänivaltaa.

16.4 ASIANOSAISET

16.4.1 Varsinaiset asianosaiset

Ks. TMK 1.4.4 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät

RataL 45, 43a §

- Asianosaisia ovat Väylävirasto (tai ELY-keskus) tai muu radanpitäjä (toimituksen hakija),
- kaikkien niiden kiinteistöjen omistajat, joiden aluetta otetaan rautatiealueeksi (omistus- tai käyttöoikeudella), liitännäisalueeksi tai joiden kiinteistöt sijaitsevat radan suoja- ja näkemäalueilla,
- sellaiset kiinteistöjen omistajat, joilla on rasite-, tie- tai muu sellainen oikeus, joka kohdistuu tulevaan rautatie- tai liitännäisalueeseen sekä
- ne, joiden kulkuyhteyksiin ratatietoimitus vaikuttaa (tasoristeykset, teiden siirrot) ja sellaisten kiinteistöjen omistajat, joihin kohdistuu ympäristövahinkolain mukainen vahinko sekä erityisten oikeuksien haltijat.
- Asianosainen voi olla myös oikeushenkilö (juridinen henkilö) tai sellainen lunastuksen kohteen ulkopuolisen kiinteistön omistaja tai siihen verrattava haltija, työntekijä tai muu henkilö, jolle

radan rakentamisesta, lunastuksesta tai käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuu haittaa tai vahinkoa (LunL 38 §).

16.4.2 Asiamies tai avustaja

Ks. TMK 1.4.2 Asiamies ja/tai avustaja

16.4.3 Oikeusapu

Ks. TMK 1.10.3.4 Oikeusapu

16.5 TOIMITUSMENETTELY

16.5.1 Yleistä

- Korvauksia koskeva toimitus käsittää yleensä vähintään kaksi kokousta.
- Toimitusinsinöörin on ryhdyttävä määräyksen saatuaan päätöksentekoa edeltäviin sekä muihin lunastuksen joutuisan suorittamisen vaatimiin toimiin (LunL 18 §).
- Toimitus aloitetaan kokouksella (KML 173 §).
- Eräitä teknisiä tehtäviä voidaan suorittaa ennen toimituksen aloittamista. Rautatiealue voidaan merkitä maastoon jo ennen alkukokousta, jos radanpitäjä sitä pyytää. Tällöin maanomistajille ilmoitetaan ennen töiden aloitusta maastotöiden suorittamisesta joko erillisellä tiedotteella tai asiasta kerrotaan kokouskutsun yhteydessä, jos kutsu on toimitettavissa ennen töiden aloittamista.
- Päätökset tehdään toimituskokouksessa (ks. TMK 1.10.3 Toimitusmenettelyn johtaminen).
- Päätökset on perusteltava (ks. TMK 1.10.5 Pöytäkirja).

16.5.1.1 Kaksivaiheinen toimitus

RataL 52 §

Toimitusinsinööri voi radanpitäjän esityksestä jakaa toimituksen kahdeksi toimitukseksi, jos se on tarkoituksenmukaista. Tällöin toimitusinsinöörin tulee jatkaa ensimmäisen toimituksen lopettamisen jälkeen toimitusta uudella toimitusnumerolla, kun se asioiden käsittelemisen jälkeen on tarpeen.

Ensimmäisessä vaiheessa käsitellään ja ratkaistaan lunastusasiat ja niihin liittyvät kohteenkorvaukset ja ne haitan-, vahingon- ja kustannustenkorvaukset, jotka voidaan kyseisessä toimituksessa ratkaista.

Toisessa vaiheessa käsitellään ja ratkaistaan ratkaisemattomien lunastusasioiden lisäksi myös asiat, jotka koskevat aikaisemman toimituksen lopettamisen jälkeen lunastuksen kohteeseen tehtäviä muutoksia.

RataL 77 §

Toimitusinsinöörin päätökseen toimituksen jakamisesta kahdeksi toimitukseksi ei saa hakea muutosta.

16.5.1.2 Kokoukset ja pöytäkirja

Ks. TMK 1.10.4 Toimituskokous ja 1.10.5 Pöytäkirja

Toimituskokoukset jakaantuvat johtamisen kannalta neljään vaiheeseen (kokouksen aloittamiseen liittyvään prosessinjohtamiseen, asianosaisten kuulemiseen liittyvään prosessinjohtamiseen, päätöksentekoon liittyvään prosessinjohtamiseen ja kokouksen lopettamiseen liittyvään prosessinjohtamiseen).

16.5.1.3 Toimituskartta

Ks. TMK 1.12 Toimituskartta ja TMK 1.21.2.4 Oikeuskäsittelyssä muuttuneen toimituskartan käsittely

16.5.1.4 Tiedottaminen

TMK 1.8.2 Tiedottaminen, TMK 14.15.3 Tiedottaminen ja otteet Haltuunottoaalueesta tiedottaminen ks. TMK 16.5.1 Yleistä

LunL 16 §

Tiedottamisessa noudatetaan KML:n säännöksiä, minkä lisäksi toimitusinsinööri tulee kutsussa pyytää kiinteistön omistajaa ilmoittamaan ne erityisten oikeuksien haltijat, jota toimitus saattaa koskea.

Kokouskutsut on laadittava niin, että ne asiat, joita toimituskokouksessa käsitellään, tulevat ilmi, jotta asianosaisilla on mahdollisuus yleisen kuulemisperiaatteen nojalla valmistautua etukäteen käsiteltäviin asioihin. Kokouskutsusta tulee ilmetä kokouksen kulku ja käsiteltävät asiat. Kokouskutsuun voidaan ja tuleekin tarvittaessa liittää kartta- ym. materiaalia. Alkukokouksen kokouskutsuun liitetään aina toimitusseite.

16.5.2 Alkukokous

Kokouskutsun sisältö

Ratatoimitus vastaa asiallisesti maantietoimitusta.

Sen lisäksi toimituksen kohde -osiossa on ilmoitettava radan suoja- ja näkemäalueiden käsittelystä.

Alkukokouksessa käsiteltävät asiat

- toimituksen vireilletulon selvittäminen (RataL 44 §, LunL 13 § ja KMA 8 §)
- toimituksen tiedottamisen selvittäminen (KML 168 ja 169 §:t, KMA 38 ja 46 §:t)
- asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen (KMA 46 §)
- kokouksen laillisuuden toteaminen (KMA 41.1 § kohta 2)
- toimituksen tarkoituksen selvittäminen (KMA 41.1 § kohta 1)
- kokouksessa käsiteltävien asioiden selostaminen (KMA 41.2 § kohta 1)
- hankkeen ja sen aikataulun selvittäminen (radanpitäjän edustaja)
- päätöksen antaminen toimituskartan laatimistavasta (KMA 47.3 §). (voidaan antaa myös jatkokokouksessa)
- kaikkien niiden asioiden esille ottaminen (rajankäynnit, laskuajat, tilusvaihdot, yksityistiejärjestelyt, lunastuksen laajentamisasiat), ynnä muut asiat, jotka saattavat tulla käsiteltäväksi toimituksessa.
- ennakkokorvausten saamisen selvittäminen (RataL 46.2 §)
- määräajan antaminen ennakkokorvausvaatimusten tekemiseksi (päätös)
- ilmoitus rautatiealueella olevan omaisuuden poistamisajankohdasta (radanpitäjän edustaja), (RataL 46.4 §)
- haltuunottoajankohdasta päättäminen (RataL 46.1 §)
- maastotöistä ja toimituksen jatkoajankohdasta ilmoittaminen
- asianosaisten kuuleminen, vastaaminen ja opastaminen esitettyihin kysymyksiin
- toimituksen siirtäminen ja kokouksen päättäminen

Poikkeus:

Jos toimituksen alkukokouksessa on toimituskartta valmiina (yleensä II-vaiheinen toimitus), annetaan päätös toimituskartan laatimistavasta, esitellään toimituskartta ja siihen liittyvä pinta-alaselitelmä sekä kuullaan asianosaisia kartan ja selitelmän osalta jo alkukokouksessa. Samalla selvitetään lopullisia korvauksia ja annetaan määräaika korvausvaatimusten tekoa varten.

16.5.2.1 Kohteen vahvistaminen

RataL 47 §

Toimituksessa on vahvistettava lunastuksen kohde sekä osoitettava se kartassa ja tarpeellisessa määrin maastossa. Kohde vahvistetaan hyväksytyin ratasuunnitelman perusteella Väyläviraston (tai ELY-keskuksen) osoituksen mukaan tehdyn maastopaalutuksen mukaisesti. Vahvistamisesta on tehtävä merkintä pöytäkirjaan.

Ratasuunnitelmasta voidaan vähäisessä määrin poiketa, jos siihen on erityinen syy. (Esimerkiksi ratasuunnittelussa ei ole tarpeeksi otettu huomioon maaperän laatua, jolloin rautatien rakenne vaatii enemmän aluetta kuin suunnitelmassa on varattu tai jos kiinteistölle tulee perustettavaksi ratasuunnitelmassa mainitsematta jäänyt oikeus tai jos lunastuksen kohteen lopullinen sijainti tai ulottuvuus on jäänyt toimituksessa määrättäväksi tai jos rautatiealuetta tarvitaan vähemmän kuin suunnitelmassa on varattu).

Vaikka laissa ei ole mainittu poikkeamiselle muita edellytyksiä kuin vähäisyys ja erityinen syy, niin lain perustelujen mukaan siihen tarvitaan kiinteistönomistajan hyväksyminen toimituksessa tai kirjallinen suostumus eli kysymyksessä katsotaan olevan ratalain 14.2 §:n mukainen vaikutuksiltaan vähäinen lisäalueen ottaminen ilman ratasuunnitelmaa. Tällaisessa tapauksessa vähäisyyden arviointi tehdään toimituksessa.

Jos radanpitäjä osoittaa rautatiealueen kapeammaksi kuin suunnitelma osoittaa, ei toimenpiteeseen tarvitse kiinteistönomistajan suostumusta.

16.5.2.2 Lunastuksen laajentaminen

RataL 57.1 §

Jos rautatiealueesta aiheutuu pirstoutumista, tilusalan vähentymistä, tieoikeuksiin liittyviä muutoksia, rakennusten pitämistä suoja- tai näkemäalueilla tai muuta huomattavaa haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle eikä tilusjärjestelyillä pystytä haittoja poistamaan tai vähentämään eikä maanomistaja halua korvausta, voidaan kiinteistö tai sen osa lunastaa. Vaatimuksen tällaisesta lunastamisesta tekee kiinteistön omistaja.

RataL 57.2 §

Jos edellisessä kohdassa tarkoitettu haitankorvaus tai kustannukset uuden kulkuyhteyden järjestämisestä rautatiealueen katkaiseman kulkuyhteyden sijaan olisivat huomattavan suuret kiinteistön tai sen osan arvoon verrattuna, voi lunastamista vaatia myös radanpitäjä.

RataL 58.1 §

Kun rakennetaan uutta rautatietä asemakaava-alueella, tulee lunastus laajentaa asemakaavan mukaisen liikennealueen rajaan saakka, jos kiinteistön omistaja tai radanpitäjä sitä vaatii.

16.5.2.3 Haltuunotto ja haltuunottokatselmus

Ks. lunastus- ja korvaustoimitukset TMK 14.15.6.2.2 Haltuunottokatselmus

RataL 46.1 §

Ratasuunnitelmassa osoitetut alueet (rautatiealue, tiealue ja muu mahdollinen radanpitäjän käyttöön osoitettu alue) ja radanpitäjän käyttöön perustettavat oikeudet otetaan haltuun toimituksessa pidettävässä haltuunotokatselmuksessa määrättävänä ajankohtana.

RataL 14.2 §

Haltuunotto on voinut myös tapahtua ennen toimitusta vähäisissä parantamishankkeissa sopimuksen perusteella.

Haltuunotokatselmus pidetään joko alkukokouksen yhteydessä tai alkukokouksessa määrättävänä ajankohtana.

Haltuunotokatselmuksesta todetaan poistettavan, siirrettävän tai rautatiealueelle muutoin jäävän omaisuuden määrä, laatu ja kunto.

Haltuunotokatselmuksesta laaditaan erillinen pöytäkirja tai kokouksen yhteydessä pidetystä katselmuksesta kirjataan asiat kokouksen pöytäkirjaan erillisenä kohtana.

Katselmuksessa tarkistetaan haltuunottoluettelo tai jos sitä ei ole vielä tehty, niin laaditaan sellainen. Katselmuksen pöytäkirjasta tulee ilmetä muun muassa katselmuksessa mukana olleet asianosaiset, heidän vaatimuksensa, lausumansa tai asianosaisten pyynnöstä radanpitäjän ja maanomistajien väliset, katselmuksessa tehdyt, suulliset sopimukset.

Isoissa tien rakentamishankkeissa on pyrittävä siihen, että haltuunottoluettelo ja puuston inventointitiedot olisivat lähetettävissä maanomistajille jo alkukokouksen kokouskutsun yhteydessä tai annettavissa alkukokouksessa. (Ks. 14.15.3 Tiedottaminen ja otteet)

Haltuunoton lykkääminen

Ks. lunastus- ja korvaustoimitukset TMK 14.15.6.1 Haltuunoton lykkääminen

RataL 46.2 §

Jos asianosainen haltuunoton johdosta menettää asuntonsa tai hänen toimeentulonsa huononee elinkeinon tai ammatinharjoittamisen vaikeuden vuoksi, voi lunastustoimikunta asianosaisen vaatimuksesta määrätä, että haltuunotto siltä osin saa tapahtua aikaisintaan toimikunnan määräämän enintään kolmen kuukauden kuluttua siitä kun asianosaiselle määrätty ennakkokorvaus tai kaksivaiheisen toimituksen ensimmäisessä toimituksessa määrätty korvaus on maksettu.

Haltuunottoaaluutus

Tiedottaminen ks. TMK 16.5.1 Yleistä

Paalutuksen tarkoituksena on osoittaa sekä pysyvästi että rakentamisen ajaksi haltuun otettavien alueiden rajat. Paalutuksen tekee Maanmittauslaitos osana toimitusta, ellei Väylävirasto/Ely-keskus ole tilannut sitä ulkopuoliselta asiantuntijalta. Paalutus tehdään tilaustyönä, jos toimitusmääräystä ei voida antaa. Ratatoimitus vastaa asiallisesti maantietoimitusta.

Haltuunottoluettelo

LunL 15 § kohta 2

Ks. lunastus- ja korvaustoimitukset TMK 14.15.6.2.3 Haltuunottoluettelo

Ratatoimitus vastaa asiallisesti maantietoimitusta.

Haltuunottoluettelo on syytä olla valmiina jo ennen haltuunotokatselmusta, mielellään jo liitteenä alkukokouksen kokouskutsussa. Joka tapauksessa luettelon on oltava valmis, ennen kuin radanpitäjälle annetaan oikeus alueen haltuun ottamiseen.

Lunastustoimikunta tarkistaa luettelon haltuunotokatselmuksen yhteydessä.

Metsäalueiden tekninen inventointi

Ks. lunastus- ja korvaustoimitukset TMK 14.15.6.2.3 Haltuunottoluettelo

Hinnoittelu- ja arviointitietojen sisällyttäminen ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemissä puustoinven-
toinneissa ei ratatoimituksessa ole tarpeen.

Katselmus haltuunotettavien alueiden ulkopuolella

Jos tien rakentamishankkeissa on syytä epäillä, että rakentamisesta aiheutuu vahinkoa lunastettavan alueen ulkopuoliselle omaisuudelle, kuten esimerkiksi rakennusten vaurioitumista tai kaivovesien pilaantumista, on syytä suorittaa katselmus haltuunotokatselmuksen yhteydessä tai erillisenä myös tällaisissa kohteissa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tarvittaessa kohteet valokuvataan ja kaivoista teetätetään vesianalyysejä, jotta syy-yhteys mahdollisten vaurioiden tai pilaantumisen ja rautatienrakentamisen välillä osoitettavissa tai evättävissä.

16.5.2.4 Ennakkokorvaukset

Ks. lunastus- ja korvaustoimitukset TMK 14.15.6.2.4 Ennakkokorvaukset

Ennakkokorvaukset määrätään välittömästi, kun korvausvaatimukset ovat saapuneet ja radanpitäjä halutessaan antanut vastineen.

16.5.3 Välikokous/-kokoukset, loppukokous

Toimituksessa pidetään välikokouksia, jos asian laajuus ja laatu sitä edellyttävät. Välikokousten pitämisestä päättää toimitusinsinööri.

Kokouskutsun sisältö

Ks. TMK 16.5.2 Alkukokous, kokouskutsun sisältö yleisiltä osin.

Muutoin kutsusta on ilmevä kokouksen kulku ja käsiteltävät asiat.

Kokouskutsuun voidaan liittää tarvittaessa tulosteita karttaluonnoksesta, toimituskirjasta, yms.

Välikokouksessa/-kokouksissa käsiteltävät asiat

- kokouksen tiedottamisen selvittäminen (KML 168, 169 ja 171 §:t, KMA 38 ja 46 §:t)
- asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen (KMA 46 §)
- kokouksen laillisuuden toteaminen (KMA 41.1 § kohta 2)
- kokouksessa käsiteltävien asioiden selostaminen (KMA 41.2 § kohta 1)
- edellisen kokouksen pöytäkirjan läpikäyminen
- tehtyjen maastotöiden selvittäminen ja asianosaisten kuuleminen
- toimituskartan ja siihen liittyvän toimituskirjan osan esitleminen ja asianosaisten kuuleminen
- rajankäyntien selvittäminen, asianosaisten kuuleminen ja mahdollisesti niistä päättämien
- tilusjärjestelytarpeen selvittäminen, asianosaisten kuuleminen ja mahdollisesti niistä päättäminen (RataL 53 §)
- rasiteoikeuksien perustamisen laskuoihin selvittäminen ja mahdollisesti päättäminen (RataL 50 §)
- rautatiealueen lakkaamiseen liittyvien asioiden selvittäminen, asianosaisten kuuleminen ja mahdollisesti niiden kiinteistötekniisestä palauttamisesta päättäminen
- yksityistiejärjestelyjen selvittäminen ja/tai niistä päättäminen, asianosaisten kuuleminen
- rautatietiealueen suoja- ja näkemäalueiden merkitsemisestä päättäminen (RataL 51 §)

- korvausperusteiden selvittäminen, määräajan antaminen korvausvaatimusten ja vastineen tekoa varten.
- toimituksen siirtäminen ja kokouksen päättäminen

Loppukokouksessa käsiteltävät asiat

- kokouksen tiedottamisen selvittäminen (KML 168, 169 ja 171 §:t, KMA 38 ja 46 §:t)
- asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen (KMA 46 §)
- kokouksen laillisuuden toteaminen (KMA 41.1 § kohta 2)
- kokouksessa käsiteltävien asioiden selostaminen (KMA 41.2 § kohta 1)
- edellisen kokouksen pöytäkirjan läpikäyminen
- kohteen vahvistaminen
- edellisessä kohdassa todettujen asioiden käsitteleminen ja päättäminen, jos välikokousta ei ole pidetty tai niitä ei ole käsitelty tai päätetty edellisessä kokouksessa
- korvausvaatimusten ja vastineiden käsittely ja päätösten antaminen korvauksia koskevissa asioissa
- muut mahdolliset ratalain mukaiset asiat
- lunastuspäätöksen antaminen ((LunL 50.1 §)
- toimituskustannusten maksamisesta päättäminen
- asiakirjaotteiden lähettämisen selvittäminen (KMA 58 - 60 §:t)
- toimituksen lopettaminen ja päättymisajankohdasta ilmoittaminen (KML 190 §)
- muutoksenhakuoikeudesta ilmoittaminen (KML 190 §)

16.5.3.1 Sivutoimitukset

Rajankäynti, KML 53 §

Ks. TMK 1.3 Sivutoimitukset ja muut toimenpiteet, kiinteistön määritystoimitukset TMK 12.1 Rajankäynti, lunastus ja korvaustoimitukset TMK 14.21.1 Kiinteistön määritys (Rajankäynti).

Tilusjärjestelyt

RataL 53 §

Tilusjärjestelyjen suorittamisen tarve on selvitettävä toimituksessa.

Poikkeus:

Jos alueella on vireillä uusjako, tilusjärjestelyjen tarpeellisuus selvitetään kyseisessä uusjaossa.

Päätöksen tilusjärjestelyjen tekemisestä tekee lunastustoimikunta kuultuaan sitä ennen asianomaisia maanomistajia.

Tilusjärjestelyt voidaan suorittaa ilman kiinteistöjen omistajien tai kiinteistöihin kohdistuvien pantti- tai erityisten oikeuksien haltijoiden suostumusta (RataL 54.3 §), mikäli ratalain 54 §:n mukaiset tilusjärjestelyedellytykset täyttyvät.

Alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen voidaan myös suorittaa ilman tilusvaihtoa rahana suoritettavaa täyttä korvausta vastaan. Tilusvaihdon osapuolena voi myös olla yhteismetsä (KML 66 §).

RataL 56 §

Toimituksessa voidaan tehdä myös muita tarpeellisia, kiinteistöjaotusta parantavia tilusjärjestelyjä kiinteistönomistajien sopimuksella, jos siitä ei aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa tai se ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista.

KML 65 §

Tilusvaihdealue vapautuu luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista sekä niihin verrattavista rasituksista.

Jos vaihdettavaan alueeseen kohdistuu rasite- vuokra- tai muu vastaava oikeus, sen olemassaolo käsitellään ja ratkaistaan toimituksessa.

RataL 69.3 §

Tilusjärjestelylle on määrättävä haltuunottoajankohta, josta kuuden (6) prosentin vuotuinen korko korvaukselle lasketaan.

Yksityistiejärjestelyt

Ks. TMK 18 Yksityistietoimitus

RataL 59 §

Ratatoimituksessa on tehtävä sellaiset yksityisiä teitä ja tieoikeuksia koskevat järjestelyt, jotka ovat tarpeen rautatiealueen rakentamisen taikka tasoristeyksiin liittyvien määräysten tai kieltojen vuoksi. Toimituksessa käsitellään ja ratkaistaan myös muut yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaisessa tietoimituksessa käsiteltäviksi säädettyt asiat.

Poikkeus:

Jos radanpitäjä pyytää vireillä olevan ratatoimituksen yhteydessä, että yksityistieyhteydet ja tieoikeudet järjestellään alueellisessa tietoimituksessa, voidaan toimitusmääräys antaa ilman erillistä hakemusta. (Ks. YksTL 76 §).

16.5.3.2 Omistusoikeus/Käyttöoikeus

RataL 47.2 §

Rautatiealueeksi vahvistettu alue siirtyy lunastuspäätöksen saatua lainvoiman radanpitäjän omistukseen, jollei se jo ennestään omista aluetta.

RataL 48.1 §

Sen sijaan milloin rautatie sijoitetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle, padolle, kannelle tai kannen alle taikka radan ylä- tai alapuolelle on oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu rakentamista, perustetaan radanpitäjälle omistusoikeuden sijasta rautatiealueeseen pysyvä erityinen oikeus (käyttöoikeus) siten kuin ratasuunnitelmassa määrätään.

Milloin rata sijoitetaan muulle kuin radanpitäjälle kuuluvan lunastusyksikön alueelle, perustetaan radanpitäjälle rautatiealueeseen edellä todettu vastaava käyttöoikeus.

RataL 48.2

Myös rautatiealueen ulkopuoliseen liitännäisalueeseen on perustettava sen käyttötarkoitusta vastaava käyttöoikeus.

Käyttöoikeuden perustaminen

Käyttöoikeus syntyy automaattisesti kuten omistusoikeuskin lunastuspäätöksen saatua lainvoiman.

RataL 50.1 §

Ratasuunnitelmassa osoitettuun laskuoja-alueeseen perustetaan radanpitäjälle rasiteoikeus, joka merkitään käyttöoikeusyksikkönä.

RataL 50.2 §

Maanomistaja ja radanpitäjä voivat myös sopia laskuohjearasitteen perustamisesta, jolloin asia käsitellään edellä todetulla tavalla toimituksessa.

Poikkeus:

Erityisistä syistä ja jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen ratasuunnitelman mukaisen ojituksen muuttamisesta, voidaan ojitusta koskeva asia siirtää käsiteltäväksi vesilaissa tarkoitetussa ojitustoimituksessa, jossa voidaan tarvittaessa vähäisessä määrin poiketa ratasuunnitelmassa osoitetusta laskuohjan paikasta.

Ratalain 50.2 §:n tarkoittamana erityisenä syynä voi olla esimerkiksi se, että jos alavilla ja vesiperäisillä mailla laskuohjan rakentaminen koskee lukuisia kiinteistöjä ja aiheuttaa tarpeen yhteiseen ojitukseen, voi ojituksesta tulla suuritöinen ja erityistä asiantuntemusta vaativa. Siirtämisestä ei voi erikseen valittaa LunL 89.2 §:n perusteella. Ojitustoimituksessa korvaukset määräytyisivät vesilain mukaan.

16.5.3.3 Laskuohjat

RataL 50.1 §

Ratasuunnitelmassa osoitettuun laskuohja-alueeseen perustetaan radanpitäjälle rasiteoikeus, joka merkitään käyttöoikeusyksikkönä.

RataL 50.2 §

Maanomistaja ja radanpitäjä voivat myös sopia laskuohjearasitteen perustamisesta, jolloin asia käsitellään edellä todetulla tavalla toimituksessa.

Poikkeus:

Erityisistä syistä ja jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen ratasuunnitelman mukaisen ojituksen muuttamisesta, voidaan ojitusta koskeva asia siirtää käsiteltäväksi vesilaissa tarkoitetussa ojitustoimituksessa, jossa voidaan tarvittaessa vähäisessä määrin poiketa ratasuunnitelmassa osoitetusta laskuohjan paikasta.

Ratalain 50.2 §:n tarkoittamana erityisenä syynä voi olla esimerkiksi se, että jos alavilla ja vesiperäisillä mailla laskuohjan rakentaminen koskee lukuisia kiinteistöjä ja aiheuttaa tarpeen yhteiseen ojitukseen, voi ojituksesta tulla suuritöinen ja erityistä asiantuntemusta vaativa. Siirtämisestä ei voi erikseen valittaa LunL 89.2 §:n perusteella. Ojitustoimituksessa korvaukset määräytyisivät vesilain mukaan.

16.5.3.4 Suoja- ja näkemäalueet

RataL 15, 37 ja 38 §:t

Rautatien suoja- ja näkemäalueet osoitetaan ratasuunnitelmassa. Mikäli tiesuunnitelmassa ei ole määrätty toisin, rautatien suoja-alue ulottuu 30 m päähän raiteen tai uloimman raiteen keskilinjasta.

Tasoristeysten näkemäalueista säädetään 38 §:ssä. Näkemäalueen määrittämisessä sovelletaan liikenne- ja viestintäministeriön asetusta näkemäalueista (65/2011), tarpeen mukaan radanpitäjän osoituksen mukaisesti.

Yksityisteiden ja yksityisteiden kaltaisten teiden tasoristeysten näkemäalueet määritetään ratasuunnitelman mukaisesti tai jos niitä ei ole osoitettu suunnitelmassa, ratatoimituksessa radanpitäjän vaatimuksesta ja radanpitäjän osoituksen mukaan ratateknisiä ohjeita noudattaen.

RataL 51 §

Jos kiinteistöön kohdistuu rautatiealueen suoja- tai näkemäalue, ne on merkittävä toimituskartalle ja tarpeen mukaan maastoon. Rajoitus on merkittävä kiinteistörekisteriin.

Suoja- ja näkemäalueet käsitellään toimituksessa, niihin perustetaan rasite ja ne merkitään käyttöoikeusyksiköinä kiinteistörekisteriin sekä maa- että vesialueiden osalta. Suoja- ja näkemäalueet merkitään paaluilla maastoon tapauskohtaisesti, jos kiinteistön omistaja tai radanpitäjä sitä pyytää.

Kun suoja- ja näkemäalue ovat päällekkäin, ja ne koskevat samaa aluetta, merkitään molemmat päällekkäisinä käyttöoikeusyksikkö toimituskarttaan. Mikäli maantien ja radan suoja-alueet koskevat samoja tiluksia, rekisteröidään käyttöoikeusyksiköt päällekkäisinä.

16.5.3.5 Lakkautettua rautatie- ja liitännäisaluetta koskeva menettely

RataL 82 §

Vireillä olevassa ratatoimituksessa käsitellään ja ratkaistaan kysymys viereisiin kiinteistöihin tai kunnan omistukseen siirtyvistä rautatiealueista. Siirtyneet alueet merkitään karttaan ja tarvittaessa maastoon. Kunnan omistukseen siirtyneet alueet muodostetaan, sen mukaan kuin on tarkoituksenmukaista, yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi tai liitetään kunnan ennestään omistamaan kiinteistöön noudattaen soveltuvin osin, mitä lohkomistoimituksesta säädetään.

RataL 80.2 §

Rautatiealue siirretään siihen rajoittuviin kiinteistöihin radan raiteen tai raiteiden muodostaman alueen keskilinjaa myöten. Toisiinsa rajoittuvien kiinteistöjen välinen raja jatkuu rautatiealueella sen rajasta kohtisuoraan sanottua keskilinjaa vastaan. Edellä sanotun estämättä saadaan rajaa entisellä rautatiealueella käytäessä oikoa rajaa ja suorittaa muita kiinteistöjaotuksen kannalta tarkoituksenmukaisia rajansovituksia siten, että pinta-alaltaan ja arvoltaan vähäisiä alueita vaihtuu kiinteistöjen kesken tai, jollei sopivaa vastikemaata ole, siirtää kiinteistöstä toiseen.

RataL 82.3 §

Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laatia asemakaavan, siirretään rautatiealue kunnan omistukseen. Alue muodostetaan tarkoituksenmukaisuusperustein yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi tai liitetään kunnan ennestään omistamaan kiinteistöön noudattaen soveltuvin osin, mitä lohkomisesta säädetään (ks. KML 41 §).

Mikäli rautatie lakkautetaan eikä lakkauttaminen liity parantamishankkeeseen, käsitellään ja ratkaistaan edellä todetut asiat erillisessä ratatoimituksessa.

Liitännäisalueen lakkaaminen

RataL 83 §

Liitännäisalueen lakkauttamisen kiinteistötécninen käsittely suoritetaan radanpitäjän hakemassa erillisessä ratatoimituksessa, jos lakkauttaminen ei liity rautatien rakentamiseen liittyvään suunnitelmaan.

Samalla lakkautetaan liitännäisalueeseen liittyvät mahdolliset muut radanpitäjän oikeudet, kuten esimerkiksi tieoikeus.

Liitännäisalue liitetään siihen kiinteistöön, josta se on alun perin lunastettu. Jos alkuperäistä kiinteistöä ei ole enää olemassa, alue liitetään siihen tai niihin kiinteistöihin, joihin se alueellisesti parhaiten soveltuu.

16.5.3.6 Kiinnitysten, käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien raukeaminen

RataL 49 §

Kun rautatiealue on siirtynyt radanpitäjän omistukseen tai radanpitäjä on saanut rautatie tai liitäntäalueeseen käyttöoikeuden, raukeavat alueeseen kohdistuneet ja muut erityiset oikeudet, ellei radanpitäjän suostumuksella jätetä oikeuksia voimaan. Tasoristeyksiä koskevat oikeudet lakkaavat, kun tarpeellinen ja korvaava tieyhteys on järjestetty ja toimitus on saanut lainvoiman.

Toimituksessa tehdään lähinnä kyseisten oikeuksien lakkaamisesta maininta pöytäkirjaan ja ne ratkaisut, joita kiinteistörekisteri ja rekisterikartta edellyttävät.

16.5.3.7 Korvaukset ja niiden arviointi

RataL 43 §

Ratatoimituksissa korvauskysymyksiin sovelletaan lunastuslakia, ellei ratalaissa toisin säädetä.

16.5.3.7.1 Korvauksen määrittämisen lähtökohdat

Ks. TMK 1.18.1 Korvauksen määrittämisen lähtökohtia

16.5.3.7.2 Korvauslajit

Ks. TMK 1.18.2.1 Kohteenkorvaus, 1.18.2.2 Haitankorvaus ja 1.18.2.3 Vahingonkorvaus

Kohteenkorvaus

Rautatiealueeksi vahvistettu alue siirtyy lunastuspäätöksen saatua lainvoiman radanpitäjän omistukseen, jollei se jo ennestään omista aluetta, joten korvattavaksi tulee pääsääntöisesti omistusoikeuden menetys kiinteistöön tai sen osaan (RataL 47.2 §).

Milloin rautatie sijoitetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle tms. perustetaan radanpitäjälle omistusoikeuden sijasta käyttöoikeus, jolloin korvattavaksi tulee käyttöoikeuden rajoitus (RataL 48 §).

Vaikka kyse on käyttöoikeudella otettavasta alueesta, voidaan siitä määrätä kohteenkorvaus.

Haitan- ja vahingonkorvaus

Rautatiestä voi aiheutua sen läheisyydessä sijaitseville kiinteistöille pysyvää haittaa. Vakituiseen ja loma-asumiseen tarkoitetuille kiinteistöille em. haitta on tyypillisesti erilaisista immisioista (melu, pöly, tärinä, maisema, pakokaasut jne.) aiheutuvaa.

Maatalouden harjoittamiseen tarkoitetuille kiinteistöille em. haitta on tyypillisesti tilan tuotannollisiin tekijöihin vaikuttava, tilukset voivat esimerkiksi pirstoutua taikka viljely muutoin vaikeutua.

Lisäksi vahinkoa voi aiheutua muun muassa puuston ennenaikaisesta hakkuusta tai muusta sellaisesta.

Lunastusrelaation ulkopuolisten tahojen sietokynnys on maantietoimituksissa alennettu. Tämä tarkoittaa sitä, että myös niille, joilta ei lunasteta maa-alueita, voidaan vaadittaessa määrätä korvauksia, vaikkei haitta olisi merkittävä (RataL 45 § ja LunL 38 §).

Korvausvelvollisuuden todentamisen kannalta katselmuksen merkitys on korostunut, mistä johtuen katselmuksessa kiinnitetään huomioita maantien rakentamisesta mahdollisesti vahinkoa kärsiviin kohteisiin, kuten rakennuksiin, kaivoihin tai muihin sellaisiin (ks. TMK 16.5.2.3 Katselmuksen haltuunotettavien alueiden ulkopuolella).

Edunvalvontakustannusten korvaus

Ks. TMK 1.19 Edunvalvontakulut

16.5.3.7.3 Omaisuuden arviointi

Ks. TMK 1.18.3 Omaisuuden arviointi

16.5.3.7.4 Korvauksen määrääminen

Ks. TMK 1.18.4 Korvausten määrääminen

16.5.3.7.5 Korvauksen oikeusvaikutukset

Ks. TMK 1.18.5 Korvauksen oikeusvaikutukset

16.5.3.7.6 Korvauksista laadittavat asiakirjat

Ks. TMK 1.18.6 Korvauksista laadittavat asiakirjat

16.5.3.7.7 Muut ratatoimituksille tyypilliset korvausasiat

Arvohetki ja yleisen hintatason kohoaminen

Ks. TMK 1.18.3.3.5 Arvohetki ja yleisen hintatason kohoaminen

RataL 66 §

Lunastettava omaisuus arvioidaan haltuunottohetken ajankohdan arvon perusteella.

LunL 30.3 §

Jos korvauksen määräämisajankohdan ja arvohetken välisenä ajankohtana yleinen hintataso on kohonnut, niin lopullinen korvaus on sovitettava vastaamaan kohonnutta hintatasoa.

RataL 67 §

Jos kyseessä on ratalain 65 §:n tarkoittama muu korvauksia koskeva ratatoimitus kuin rakentamishankkeeseen liittyvä toimitus, niin arvohetki on toimituksen lopettamispäivä.

Korvaus omaisuuden poistamis- tai siirtokustannuksista, RataL 46.5 §

Jos tietarkoituksiin luovutettavalta tai luovutetulta alueelta joudutaan poistamaan tai siirtämään rakennuksia, varastoja, laitteita taikka puita, kasvavaa satoa tai muuta kasvillisuutta, on siitä aiheutuvan haitan tai vahingon lisäksi korvattava asianomaiselle aiheutuneet poistamis- tai siirtokustannukset.

Korvaus ympäristövahingosta, RataL 64 §

Jos rautatien rakentamisesta tai pitämisestä aiheutuu ympäristössä veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta tai muusta vastaavasta häiriöstä vahinkoa, sovelletaan korvausvelvollisuudesta ja korvauksen määräämisen perusteista, mitä Ympäristövahinkojen korvaamisesta annetussa laissa (737/1994), lukuun ottamatta lain 8 - 10 §:iä, säädetään.

Korvaus liitännäisalueen lakkaamisesta, RataL 83 §

Jos liitännäisalueen lakkauttamisesta aiheutuu jollekin hyötyä, jota ei ole pidettävä vähäisenä, on hyödynsaaja velvollinen korvaamaan tienpitoviranomaiselle saamansa hyödyn. Korvaus määrätään rata-toimituksessa, jos asianosaiset eivät pääse siitä sopimukseen. Esimerkkinä korvattavasta hyödystä voi olla liitännäisalueena olleen maa-ainesten tai kiviainesten ottoalue, jossa otettavaa ainesta on vielä jäljellä.

Korvaus tilusjärjestelystä, RataL 55 §

Tilusjärjesteltävien alueiden arvot määritetään erikseen luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön kannalta. Jos arvot eroavat toisistaan, määrätään erotus radanpitäjän korvattavaksi. Ks. myös TMK 1.18.8 Korvausten verotus ja TMK 1.24.5 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus ja varainsiirtovero.

Korvaus suoja- ja näkemäalueista, RataL 61 §

Mikäli maanomistajan oikeutta rakentaa rajoitetaan radan suoja- ja näkemäalueilla ja siitä aiheutuu vahinkoa tai merkittävää haittaa kiinteistön käyttämiselle, jonka käyttöä ei aikaisemmin ole vastaavasti rajoitettu, on radanpitäjä velvollinen korvaamaan vahingon tai haitan.

Jos suoja- tai näkemäalueella olevaa istutettua tai hoitoon otettua kasvillisuutta, taikka rakennus, rakennelma tai laite on määrätty poistettavaksi tai siirrettäväksi tai määrätty tehtäväksi siihen tarvittava muutos, on kiinteistön omistajalla oikeus saada korvaus omaisuuden poistamisesta, siirtämisestä tai muutostyöstä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä todetut vahingot, haitat ja kustannukset realisoituvat yleisesti rautatien parantamishankkeeseen liittymättömillä erillisellä päätöksellä (rakennuslupa evätty, omaisuutta kehoitettu poistamaan). Täten asia tulee toimituskäsittelyyn erillisen Ratalain 65.2 §:n tarkoittaman hakemuksen kautta, elleivät asianosaiset pääse sopimukseen korvauksesta. Näin ollen suoja-alueista ei pääsääntöisesti määrätä korvausta rautatien parantamishankkeen yhteydessä. Näkemäalueista määrätään aina korvaus yleisten korvausperiaatteiden mukaisesti.

Korvaus tutkimustyöstä ja eräistä muista toimenpiteistä, RataL 63 §

Kun radanpitäjä on päättänyt aloittaa yleis- tai ratasuunnitelman laatimisen, saa radanpitäjä suorittaa kiinteistöllä mittauksen, maastoon merkitsemisen, kartoituksen tai maaperän tutkimuksen taikka muun valmistavan toimenpiteen (RataL 9.1 §). Jos radan sortumisen vuoksi tai muusta yllättävästä syystä taikka poikkeuksellisten luonnonolosuhteiden johdosta liikenne radalla estyy, on Ratahallintokeskuksella oikeus järjestää tilapäinen kulkutie esteen poistamisen ajaksi (RataL 32 §).

Jos edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuu kiinteistölle vahinkoa tai haittaa, on kiinteistön omistajalla oikeus saada siitä korvaus radanpitäjältä.

Mikäli asianosaiset eivät sovi korvauksesta, on korvausasia ratkaistava hankkeeseen liittyvän ratatoimituksen tai, jos ratatoimitusta ei haeta, ratalain 65 §:n mukaisessa ratatoimituksessa.

Korvaus tasoristeyksen poistamisesta tai siirtämisestä, RataL 62 §

Jos ratasuunnitelmassa poistetaan tai siirretään sellainen yksityisen tien tasoristeys, johon jollakulla on oikeus, käsitellään korvauskysymykset hankkeen johdosta suoritettavassa ratatoimituksessa.

Jos tasoristeyksen poistaminen tai siirtäminen perustuu ratalain 18.4 §:n mukaiseen radanpitäjän päätökseen, käsitellään tieoikeuksiin ja korvauksiin liittyvät kysymykset yksityistietoimituksessa.

Yksityistieoikeudet tasoristeykseen selvitetään myös toimituksessa. Mikäli jollakulla on ollut oikeus tasoristeykseen ja sen siirtämisestä tai poistamisesta aiheutuu merkittävää haittaa oikeutetulle, on hänellä oikeus saada siitä korvaus radanpitäjältä.

Korvaus rautatiealueeseen kohdistuvien oikeuksien lakkaamisesta, RataL 49.2 §

Jos rautatiealueeseen kohdistuvat kiinnitykset, käyttöoikeudet tai muut erityiset oikeudet raukeavat, ja siitä aiheutuu vahinkoa oikeuden haltijalle, siitä aiheutuvat korvaukset käsitellään toimituksessa.

Korvaus laskuojan tekemisen jälkeen syntyneestä vahingosta tai haitasta, RataL 50.3 §

Jos laskuojasta aiheutuu sen tekemisen jälkeen vahinkoa tai haittaa eikä korvauksista sovita, asia käsitellään vesilain mukaan. Asiaa ei oteta maantietoimituksessa käsiteltäväksi.

Korvaus oikaistusta rajasta

Ks. TMK 1.18.7.4 Korvaus oikaistusta rajasta

Korvaussopimusten vahvistaminen, RataL 60 §

Asianosaiset voivat sopia korvauksista. Lunastustoimikunnan ei tarvitse tutkia eikä vahvistaa sopimusta. Mitä korvauksista on sovittu, on voimassa myös sitä kohtaan, jolle asianosaisen oikeus kiinteistöön on siirtynyt.

Jos asianosaiset sopivat korvauksista toimituskokouksessa tai katselmuksessa, merkitään sopimus pöytäkirjaan. Jos asianosaiset muutoin kuin toimituskokouksessa tai katselmuksessa sopivat korvauksesta, sopimus on tehtävä kirjallisesti.

Jos asianosaiset ovat sopineet, että sopimukseen perustuvan korvauksen maksatus hoidetaan toimitusmenettelyssä, niin korvaustiedot viedään toimituskirjaan.

Korvausten tallettaminen aluehallintovirastoon

Ks. TMK 1.18.4.6 Korvauksen tallettaminen aluehallintovirastoon

Korvauksen saaja, RataL 68 §

Ks. TMK 1.18.4.3 Korvauksen maksaja ja saaja

Toimituksessa on määrättävä korvaus maksettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisajankohtana, jollei toimituksessa esitetä selvitystä muusta ajankohdasta. Selvitys voi olla esimerkiksi kauppakirja, jolla myyjä on pidättänyt korvaukset itselleen.

Valtion oikeus korvaukseen, RataL 74 §

Valtiolla ei ole oikeutta korvaukseen. Korvaukseen oikeutettu on kuitenkin valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) mukaisesti Senaattikiinteistöt. Lisäksi siirtymäsäännöksen (Laki valtion liikelaitoksista 1062/2010 21 §) mukaan Luotsausliikelaitokseen sovelletaan kumottua lakia valtion liikelaitoksista (1185/2002). Luotsausliikelaitokseen siirtymäsäännöstä sovelletaan toistaiseksi kuitenkin enintään 31.12.2013 asti.

Metsähallituksella ei ole oikeutta korvaukseen. Ks. seuraavat säännökset ja huomaa niiden voimaantulojärjestys:

- Ratalaki 74 § - 2.2.2007/110, 22.12.2009/1243, 8.4.2016/242, 29.6.2016/567, 23.11.2018/998
- Laki valtion liikelaitoksista 21.1 § - 10.12.2010/1062
- Metsähallituksesta annettu laki 8.4.2016/234 - Metsähallitukseen ei lain esitöiden (HE 132/2015 vp s. 1) mukaan sovelleta vuoden 2010 lakia valtion liikelaitoksista.

Valtioneuvosto voi päättää valtion korvausoikeudesta toisinkin, jos tähän on erityistä syytä.

Jos lunastetaan valtion omaisuutta, eikä omaisuuden haltija ole oikeutettu korvaukseen, tulee asia ilmetä pöytäkirjasta. Samoin kuin se säädös, johon päätös perustuu.

Vähäiset korvaukset, RataL 73 §

Jos radanpitäjälle samalle asianosaiselle maksettavaksi määräämä kokonaissumma ei ylitä 20 euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa. Asian käsittely ja päätöksen perusteena oleva säädös tulee ilmetä pöytäkirjasta.

Korvausten maksaja, RataL 75 §

Ratatoimituksessa on radanpitäjä määrättävä korvausten maksajaksi (ks. LunL 52 ja 98.3 §:t sekä Ratalain 51, 52, 53, 54, 59.1 ja 59.2 §:t).

Korvausten maksajasta päättää lunastustoimikunta. Korvauksen maksaja tulee ilmetä pöytäkirjasta. Samoin pöytäkirjasta tulee ilmetä ne säädökset, joiden perusteella korvauksen maksaja on määrätty.

Korvauksen maksaminen, RataL 69 §

TMK 14.26 Korvausten maksaminen

Lopulliset korvaukset on maksettava tai talletettava 3 kk kuluessa niiden määräämisestä (RataL 69.1 §). Lopulliset korvaukset tulevat määräytyiksi toimituksen päättymisajankohtana, joten niiden maksuaika alkaa toimituksen päättymisajankohdasta. Korvausten maksuaika vastaa näin LunL 52 §:n säännöstä (RataL 43.1 §).

Mikäli ennakkokorvausta on maksettu, se vähennetään lopullisten korvausten haltuunottohetken mukaisesta summasta.

Tilusjärjestelykorvaukset maksaa radanpitäjä. Tilusjärjestelyssä alueen saaja on velvollinen maksamaan saamastaan alueesta korvauksen radanpitäjälle siltä osin kuin korvausta ei voida vähentää radanpitäjän maksettaviksi määrättyistä suorituksista, ja alueen luovuttaja saa radanpitäjältä korvauksen luovuttamastaan alueesta.

Korvausten viimeinen maksupäivä tulee ilmetä pöytäkirjasta. Samoin pöytäkirjasta tulee ilmetä ne säädökset, joiden perusteella maksuaika on määrätty.

Korko

TMK 14.27 Korko

Korvauksille lasketaan 6 % korkoa alkaen haltuunotosta. Korvauksen maksamisen viivästyessä sille on maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. (RataL 69 §)

RataL 65 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa korko lasketaan loppukokouksessa ilmoitetusta ratatoimituksen päättymisajankohdasta. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta.

Viivästyskorko

RataL 69.1 §

Korvauksen maksamisen viivästyessä sille on maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4.1 §:n tarkoitetun korkokannan mukaan.

16.5.3.7.8 Korvausten verotus

Toimitusinsinöörin tulee selostaa asianosaisille toimituksesta mahdollisesti aiheutuvat veroseuraukset pääpiirteissään. Ks. TMK 1.18.8 Korvausten verotus.

16.5.3.8 Toimituskustannukset

Ks. TMK 21 Toimituskustannukset

RataL 75 §

Toimituskustannuksista vastaa radanpitäjä.

Jos kysymys on kuitenkin ratalain 65 §:n tarkoittamasta korvaustoimituksesta, niin toimituskustannukset on määrättävä osaksi tai kokonaan vaatimuksen esittäjän maksettavaksi, jos vaatimus on tehty ilmeisen aiheettomasti.

16.5.3.9 Otteet ja jäljennökset asianosaisille

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 53 ja 57 §, ratalaki 43 ja 47 §, lunastuslaki 16, 54, 55 ja 56 §, kiinteistönmuodostamislaki 191 §, kiinteistönmuodostamisasetus 58 ja 59 §

TMK 1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat

TMK 1.8.4 Toimituksen päättymisen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet

TMK 14.15.3 Tiedottaminen ja otteet

Rekisteröinnistä ilmoitetaan hakijalle esim. laskun yhteydessä. Maantie- ja ratatoimituksen rekisteröinnistä ilmoitetaan lisäksi seuraavasti:

- Ilmoitus sähköpostilla ELY:n kirjaamoon sekä tallennus portaaliin (Väylätoimituksen tuotteet 3.21, vain ilmoitus, ei liitteitä)
- Tilusjärjestelyiden osapuolille lähetetään ilmoitus rekisteröinnistä, jos haltuunottoajankohta on kytketty toimituksen rekisteröintipäivään.

Lunastuksissa tehty tilusjärjestely taikka entisen maantien siirtäminen eivät aiheuta osapuolille lainhuudatusvelvollisuutta, joten nämä eivät aiheuta tarvetta ilmoittaa rekisteröinnistä (ks. TMK 1.24.5 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus ja varainsiirtovero).

16.5.3.10 Muutoksenhaku

Ks. TMK 1.21.1.1 Valittaminen toimituksessa tehdystä ratkaisusta

16.5.3.11 Toimituksen rekisteröinti

TMK 1.20 Rekisteröinti ja merkinnät kiinteistörekisterikarttaan

TMK 16.5.3.9 Otteet ja jäljennökset asianosaisille

RataL 76 §

Edellä todetun lisäksi ratatoimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, kun toimitus on saanut lainvoiman. Toimitus tulee lainvoimaiseksi valitusajan umpeuduttua, jos toimituksesta ei ole valitettu. Ratatoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin muutoksenhakeuksista huolimatta niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Myös muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen osalta toimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin, jos muutoksenhaku ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka tehtäviin merkintöihin. Kiinteistörekisterin pitäjän (toimitusinsinööri) on näissä tapauksissa pyydettävä maa- ja metsätalouden ministeriöltä lupa rekisteröintiin. Asian ratkaisee maa- ja metsätalouden puheenjohtaja.

16.6 MUUTA

16.6.1 Ennakkotietojen antaminen korvauksista

Ks. TMK 1.18.4.2 Ennakkotietojen antaminen korvauksista

16.6.2 Asianosaisten oikeudet ja velvollisuudet

LunL 16.2 §

Kiinteistön omistajan on toimitusinsinöörin pyynnöstä ilmoitettava ne tiedossaan olevat erityisten oikeuksien haltijat, joita toimitus koskee.

LunL 19 §

Asianosaisen tekemä vaatimus tai muu lausuma on esitettävä lunastustoimikunnan kokouksessa tai kirjallisesti toimitusinsinöörille.

RataL 46.2 ja LunL 57.2 §:t

Jos haltuunotosta aiheutuu asunnon tai ansion menetys tai toimentulon huonontuminen elinkeinon tai ammatin harjoittamisen vaikeutumisen vuoksi, voi asianosainen vaatia haltuunoton lykkäämistä enintään kolme kuukautta siitä, kunnes ennakkokorvaus tai toimituksen ensimmäisessä vaiheessa määrätty korvaus on maksettu.

RataL 57.1 §

Kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, että radanpitäjä lunastaa kiinteistön kokonaan tai osan siitä, jos rautatiealueen aiheuttama tilusten pirstoutuminen, tilusalan väheneminen, rakennusten pitämiskielto suoja- tai näkemäalueella tai muu sellainen syy aiheuttaa huomattavaa haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle eikä haittaa voida oleellisesti poistaa tai vähentää tilusjärjestelyillä eikä kiinteistön omistaja halua haitasta korvausta.

LunL 29 §

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus vaatia ennakkokorvausta haltuun otettavasta ja poistettavasta omaisuudesta.

RataL 60.1 §

Asianosainen voi sopia korvauksista radanpitäjän kanssa.

LunL 42.3 §

Asianosaisen vaatimuksesta on ilmoitettava, mihin määrään korvaus nousisi sellaisten haittojen, vahinkojen ja hyötyjen osalta, jonka lunastamista tai huomioon ottamista koskeviin vaatimuksiin ei suostuta, jos se määrättäisiin suoritettavaksi

RataL 51 §

Kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia suoja- ja näkemäalueen maastoon merkitsemistä.

RataL 58.1 §

Kiinteistön omistajalla on oikeus asemakaava-alueella rautatietä rakennettaessa rautatietä varten varatulla rautatien liikennealueeksi osoitetulla alueella vaatia lunastamaan kiinteistö tai sen osa sanotun alueen rajaan saakka.

LunL 38 §

Työntekijä tai naapuri taikka muu henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, voi vaatia haitta- ja/tai vahingonkorvausta, jos kärsii maantiehankkeen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu.

RataL 46.4 §

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus sopia radanpitäjän kanssa haltuun otetulla alueella olevan omaisuuden poistamisesta tai siirtämisestä.

LunL 42.2 §

Asianosaisen voi vaatia sellaisen haitan, vahingon ja hyödyn osalta, jonka lunastamista tai huomioon ottamista koskeviin vaatimuksiin ei suostuta, arvioimisen ja selitelmän tekemisen.

RataL 56 §

Kiinteistöjen omistajat voivat sopia muistakin kuin rautatiealueen pirstoutumisen aiheuttamista tilusjärjestelyistä. Järjestelyt suoritetaan toimituksessa jos ne katsotaan tarpeellisiksi ja/tai parantavat kiinteistöjaotusta.

16.6.3 Radanpitäjän oikeudet ja velvollisuudet

RataL 57.2 §

Radanpitäjällä on oikeus lunastaa kiinteistö tai sen osa, jos rautatiealueen aiheuttama tilusten pirstoutuminen, tilusalan väheneminen, rakennusten pitämiskielto suoja- tai näkemäalueella tai muu sellainen syy aiheuttaa huomattavaa haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle eikä haittaa voida oleellisesti poistaa tai vähentää tilusjärjestelyillä. Lisäksi edellytyksenä on se, että haitankorvaus tai kustannukset uuden kulkuyhteyden järjestämisestä maantien katkaiseman kulkuyhteyden sijaan olisivat huomattavan suuret kiinteistön tai sen osan arvoon verrattuna.

RataL 57.3 §, LunL 49 a § 1. mom.

Lunastusyksiköitä muodostettaessa ratalain 57.1 ja 57.2 §:ien nojalla, voidaan radanpitäjän pyytäessä muodostaa ne toisinkin kuin ratalain 57.3 ja lunastuslain 49 a §:issä on todettu, jos kiinteistöjärjestelmän selkeys ei siitä vaarannu.

RataL 51 §

Radanpitäjällä on oikeus vaatia suoja- ja näkemäalueen maastoon merkitsemistä.

RataL 58.1 §

Radanpitäjällä on velvollisuus lunastaa asemakaava-alueella rautatietä varten varatulla rautatien liikennealueeksi osoitetulla alueella kiinteistö tai sen osa sanotun alueen rajaan saakka, jos maanomistaja sitä vaatii.

Radanpitäjällä on myös oikeus lunastaa edellä mainitunlainen kiinteistö tai sen osa liikennealueen rajaan saakka.

RataL 46.4 §

Radanpitäjällä on velvollisuus asettaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuullinen ja rakentamistyön kannalta sopiva määräaika haltuun otetulla alueella olevan omaisuuden poistamiseksi.

Jos kiinteistön omistaja tai haltija ei ole poistanut haltuun otetulla rata-alueella olevaa omaisuutta an-
nettuun määräaikaan, voi radanpitäjä poistaa omaisuuden.

Radanpitäjän tulee ilmoittaa, mikäli mahdollista, etukäteen siitä, että ryhtyy omaisuudenpoistamisto-
miin.

RataL 60.1 §

Radanpitäjä voi sopia korvauksista asianosaisten kanssa.

RataL 76.1 §

Radanpitäjän ei tarvitse ilmoittaa korvausten suorittamisesta Maanmittauslaitokselle.

RataL 82.1 §

Radanpitäjän on haettava viipymättä ratatoimituksen pitämistä, kun rautatie on lakkautettu ja Väylävi-
rasto on päättänyt luopua rautatiealueesta.