

Maanmittaustoimiston yksityistietoimitukset

Jyrki Virtala, maanmittausinsinööri (Di)
Maanmittauslaitos, Tampereen palvelupiste

Käsiteltävät asiat

1. Yleisiä seikkoja toimituskäytännöstä
2. Yksityistietoimitusprosessi (vireilletulosta arkistointiin)
3. Erityistapauksia; määräalan tieoikeus, väliaikainen tieoikeus, tieoikeuden leveys, tieoikeuden siirto
4. Alueellinen yksityistietoimitus
5. Esimerkkejä..
6. Maksut

1. Yleisiä seikkoja toimituskäytännöstä

Yksityistietoimituksessa sovelletaan pääsääntöisesti Yksityistielakia (YksTL), mutta mikäli Yksityistielaista ei muuta johdu, sovelletaan Kiinteistönmuodostamislakia (KML).

Maanmittauskokouksen pöytäkirjaan kirjattavista asioista on säädetty erikseen KML 187 §:ssä ja KMA:n 41 §:ssä.

Yksityistietoimituksessa käsiteltävistä asioista on säädetty Yksityistielain 38 §:ssä.

Kiinteistönmuodostamislain 156 §:ssä on määrätty, että kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle perustettava kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai tiekunnalliselle yksityiselle tielle pääsemiseksi. Kulkuyhteys tulee muodostaa perustamalla rasite tai yksityistielain mukainen tieoikeus. Saareen pääseminen on oma lukunsa.

Toimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta, YksTL 41 §. Internetissä Maanmittauslaitoksen ”kiinteistot/lomakkeet” sivulta.

Oikeudesta hakea tietoimitusta ja asianosaisuudesta toimituksessa on säädetty YksTL 39 §:ssä. Hakemiseen ovat oikeutettuja kiinteistön omistaja, yhteisen alueen osakas, tiekunta oman tiensä osalta ja kunta, sekä erityistapauksessa erityisen oikeuden haltija (tien sijainti ja leveys..). Erityisen oikeuden haltija voi herkästi myös unohtua tiedotuslistalta.

Puhevallan käyttäjistä on säädetty Kiinteistönmuodostamislain 18 ja 19 §:ssä sekä Yksityistielain 39 ja 44 §:ssä. Erityistapauksena ehkä yhteisomistajat, joilla on erimielisyyttä asiasta keskenään, jolloin toimitusmiehet ratkaisevat miten kunkin mielipide otetaan huomioon; sekä kiinteistöt jotka ovat toimituksen aikana vaihtaneet omistajaa (periaatteessa aiemman omistajan toimituksen aikana tekemät sitoumukset sitovat myös uutta omistajaa, KML 18 §)

Tietoimitus on julkinen tilaisuus, toimitusinsinööri voi kuitenkin päättää mahdollisesta kuvaamisesta tai nauhoittamisesta.

Asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista, mikäli toimituksesta on tiedotettu säädetyllä tavalla, KML 170 §

Toimituksessa käsiteltävät asia ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä, joskus toimitusmiehet voivat joutua jopa äänestämään keskenään, KML 175 §

Asianosaisilla on oikeus sopia asioista toimituskokouksessa, jolloin sopimus merkitään pöytäkirjaan. Mikäli asianosaiset ovat tehneet tai tekevät sopimuksen kokouksen ulkopuolella, on se tehtävä kirjallisena KML 176 §, YksTL 49 §. Sopimisen tarvitaan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön osalta kaikkien yhteisomistajien valtuutus, yhteisen alueen osalta sovelletaan yhteisalue lakia. Asianosaiset voivat sopia myös tieoikeuden perustamisen johdosta määrättävistä korvauksista, YksTL 33a §.

2. Yksityistietoimitusprosessi (vireilletulosta arkistointiin)

2.1 Todetaan paikalla olevat asianosaiset ja heidän edustamansa kiinteistö tai muu asema

Asianosainen tietoimituksessa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta tai etua toimitus välittömästi koskee. Eli asianosaisten joukko voi olla suurikin; tieoikeuden luovuttajat ja saajat mahdolliset haittaa kärsivät kunta
ELY-keskus uuden tien kyseessä ollessa, YksTL 44 §
erikoistapaukset; kuolinpesä, yhteisomistajat, rasiteoikeuden haltijat, vuokramiehet

2.2 Todetaan toimituksen tiedottaminen ja mahdollinen uskottujen miesten tarve (vaatiiko joku) sekä toimitusmiesten esteettömyys ja kokouksen laillisuus

Tiedottamista koskevat mm. YksTL 43-44 §, KML 168-169, 170 §
Jatkokokouksen tiedottamisesta voidaan sopia erikseen, yleensä samoin kuin 1. kok.

Todetaan toimituksen tarkoitus ja edellytykset, päätös edellytyksistä (muodollisista, tai esim. YksTL 103) ja toimituksen suorittamisesta.

Toimitus katsotaan aloitetuksi silloin kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen (KML 173 §), ennen toimituksen aloittamista on kuitenkin voitu suorittaa esim. mittauksia. Aloittamisella on merkitystä esimerkiksi mahdollisissa toimituksen peruuttamistapauksissa, raukeamisessa tai riitatapauksissa, esim. KML 178, 179 ja 184 §:t.

2.3 Historia ja arkistotutkimukset, sopimukset

Toimitusinsinööri käy läpi mahdollisia aiempia toimituksia ja arkistotutkimuksessa esille tulleita mahdollisia vanhoja tieoikeuksia sekä alueen mahdollista kaavoitusta tai muita suunnitelmia (tiesuunnitelmat). Myös mikäli tietä koskevia sopimuksia on olemassa, tulisi ne tuoda tässä esille.

Mikäli toimitus on uusintakäsittelyssä tai samaa asiaa on muuten käsitelty aiemmassa toimituksessa tai kokouksessa, käydään aiempaa käsittelyä läpi. Huom! YksTL 103 §.

2.4 Maastokatselmus ja keskustelu, katselmuspöytäkirja

Maastokatselmus voidaan suorittaa joko ennen kokousta tai siirretään toimituksen jatkokäsittelyä katselmuksen ajaksi. Toimitusmiehillä on oikeus liikkua tiluksilla YksTL:n 46.1 §:n perusteella. Maastokatselmus on keskeinen toimituksen asiallisten edellytysten arvioinnissa sekä mahdollisten korvausten ja rakennuskustannusten määrittämisessä ja vertailussa.

Katselmuksella toimitusmiehet tutkivat mm.
eri reittivaihtoehdot (kaikki) ja tarvittavan tieoikeuden leveyden mahdollisen vanhan ja uuden reitin vertailu
mahdollisen vanhan tien kunnon
tieojien ja rumpujen tarpeen
kasvillisuuden ja maaperän
mahdolliset tulevat haitat ja vahingot

Asianosaiset myös yleensä selvemmin saavat vaatimuksensa kohdennettua ja selkeytettyä katselmuksen yhteydessä. Katselmuksesta voidaan tehdä erillinen katselmuspöytäkirja.

Toimitusinsinööri on viran puolesta tiedusteltava asianosaisilta mielipiteitä käsiteltävänä olevasta asiasta ja tehtävä sitä koskevia ratkaisuehdotuksia.

Eri osapuolten näkemykset kirjataan pöytäkirjaan, kuitenkin pääasiassa vain päätöskentekoon vaikuttavat asiat.

Toimitusinsinööri voi esittää yhteenvedon esille tulleista vaatimuksista sekä mahdollisista vaihtoehtoisista reiteistä.

Asianosaiset voivat yleensä tässä vaiheessa tehdä asiaa koskevan sopimuksen. Toimitusmiehillä on kuitenkin oikeus hyväksyä tai hylätä sopimus tienpitoa tai tieoikeutta koskevien kysymysten osalta, YksTL 49 §. Toimitusinsinööri on tiedotettava asianosaisille sopimisen vaikutteista mahdollisen valituksen menestymiseen.

2.5 Päätös kohteena olevasta asiasta

Toimitusmiehet tekevät päätöksen toimituksen kohteena olevasta asiasta, esim. päättävät perustaa X ja Y tilojen hyväksi 10 m leveän tieoikeuden; tilojen A ja B luovutuksessa.

Päätökseen liittyvät yleensä seuraavat selventävät osiot:

Tieoikeuden leveys ja sijainti sanallisesti ilmaistuna ja viittaus toimituskarttaan. Nykyisin myös niin sanottu käyttöoikeusyksikön tunnus, esim. K17567/1.

Tieoikeus käsittää yleensä kaiken liikkumisen mikäli sitä ei erikseen rajata, YksTL 11 §. Nykyisellään esim. talvietoikeudet ovat huomattavan harvinaisia. Esim. talvi 2013-14..

Päätöksessä määrätty oikeus astuu voimaan toimituksen saatua lainvoiman, väliaikainen tieoikeus astuu voimaan välittömästi päätöksestä.

Perustelut päätetyn reitin valinnalle, yleisesti ilmaistuna tieoikeuden perustamisen edellytyksenä on vain, että tie on tärkeä jonkin kiinteistön käytölle, eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle (tien siirrossa ei kenellekään). Tie tulisi kuitenkin linjata siten, että se tuottaa mahdollisimman vähän haittaa tai vahinkoa. YksTL 7-9 §:t

Hyvä on kuitenkin kirjallisesti selvittää miksi toimitusmiehet ovat päätyneet päätettyyn vaihtoehtoon ja esim. tuoda esille eri linjausten hyviä ja huonoja puolia, sekä myös mahdollisia tientekokustannuksia.

Tärkeusedellytys:

Onko virallista tieoikeutta ennestään.

Pääseekö kiinteistölle tai kiinteistön rakennetulle osalle ajoneuvolla (maasto, vanha yhteys voi olla vanha hevosreitti, polku tai vesitie).

Onko ympäristön tieyhteystilanne muuttunut, 9 §.

Palstojen välinen liikenne.

Haittomuusedellytys:

Ei huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle, ei luovuttavalle tai tien vaikutuspiirissä olevalle. Haittaa käsiteltäessä arvioidaan tien liikennemäärä ja mahdollinen haitta arvioidaan luovuttajakiinteistön nykykäytön mukaan. Kuitenkin ranta- tai odotusarvoalueella voi haittakynnys täytyä aiemmin kuin maa- ja metsätalousalueella.

Lähtökohtana voitaneen kuitenkin pitää, että oikeus ei voi kohdistua esim. puutarhaan tai asuntotonttiin, ei välittömään rakennusten läheisyyteen, eikä tietä tulisi sijoittaa myöskään rannan ja rakennusten väliin.

Rajoittaako uusi tieoikeus rakentamista tiealueen ulkopuolella YksTL 19 §, 12 m ?

Pirstoutumishaitta

Melu- ja pölyhaitta, tien pintamateriaali..

Maisemahaitta

Vertaa kuitenkin YksTL 17 §, joka antaa kohtuullisen vapaat kädet toimitusmiehille..., kuitenkin rajoitteena kustannusten melkoinen nousu..? tai huomattava hankaluus..?

Haitan käsittelystä ja käsitteestä on useita Korkeimman oikeuden päätöksiä.

Vrt. KKO:2011:45, kohta 16

Korvaukset vahingosta, haitasta ja kustannuksista, YksTL 33 §

Onko korvauksista sovittu tai ilmeisesti edellytetty ettei makseta..

Olemassa olevan tien maapohja, onko tie ollut tilan omassa käytössä, onko tien käyttöön puututtu missään vaiheessa (ylimuistoinen nautinta)

Korvaukset on käsiteltävä viran puolesta, vaikka asianosainen ei olisikaan paikalla tai ei ymmärtäisi niitä vaatia. Asianosaisilla on kuitenkin oikeus sopia korvauksista ja sopimusta on noudatettava, ellei se ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton. Korvaukset määrätään myös tieoikeuteen liittyvistä lisäoikeuksista, ks. jäljempänä.

Korvaukset määrätään ensisijaisesti kauppahintavertailun perusteella KML 200 §. Maapohja arvioidaan luovuttajakiinteistön maankäytön perusteella, kuitenkin huomioden mahdollinen odotusarvo tai erityisarvo, esim. ranta. Tiealueelle oleva puusto kuuluu kiinteistön omistajalle ja sille arvioidaan myös mahdollinen odotusarvo ja ennenaikaisesta hakkuusta aiheutuvat vahingot (esim. pieni puumäärä).

Itse puuston poistaminen kuuluu kuitenkin tieoikeuden saajalle ja puutavara on tehtävä asianmukaisesti ja pinottava kiinteistön omistajan osoittamaan paikkaan.

Korvaukset on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta, vaikka toimituksesta valitettaisiinkin, ellei lisäaikaa anneta. YksTL 35-37 §:t.

Korvaukset lisätieoikeustapauksissa ?, tiellä ennestään tieoikeuksia.

Muita tiepäätöksen myötä käsiteltäviä asioita

Tien kunnossapito

Mikäli toimitusmiehet katsovat tien kunnossapitokustannusten ja/tai rakentamiskustannusten jaottelun ja tien hallinnon niin vaativan, voivat he määrätä tiekunnan perustettavaksi YksTL 50 § (huomaa kuitenkin YksTL 22 §). Samalla yleensä käsitellään ja vahvistetaan yksiköinti, YksTL 23 §. Tiekuunnan perustava kokous pidetään tällöin tie-toimituksen yhteydessä. Toimitusmiehet voivat muutaman tilan tien ollessa kyseessä laatia myös kevyemmän yksiköinnin kustannusten jaottelemiseksi ja vahvistaa sen ilman, että tiekuntaa määrättäisiin perustettavaksi.

Edunvalvontakulut

pääsääntöisesti ei korvata, poikkeus YksTL 86 § (lunL 82 §), KML 211 §.

Väliaikainen tieoikeus (YksTL 82 §, 82 a §:t)

Oikeuden perustaminen tulee usein kyseeseen kun tilalle on kuljettu jotain yhteyttä myöten, jolle ei ole kuitenkaan ollut virallista tieoikeutta. Oikeus vahvistetaan yleensä olemaan voimassa vanhalla reitillä siihen saakka kunnes uusi oikeus on saanut lainvoiman tai uusi yhteys on rakennettu; oikeus astuu voimaan välittömästi päätöksestä, ja tällöin on tietenkin hyvä antaa määräaika uuden reitin rakentamiselle.

Määräalan kulkuoikeus perustuu emätilan voimassa olevaan oikeuteen. Tietä ei kuitenkaan saa rikkoa..

Määräaika tien rakentamiselle

Määräaika voidaan antaa myös tielle jolle ei ole perustettu tiekuntaa.

Määräajasta seuraa tosin rakennuskustannusarvion tekeminen.

Määräajan antamisella on merkitystä siinä tapauksessa, että tietä ei esim. rakenneta, vaan liikenne jatkuu joltain toista kautta. Tällöin kunnan tielautakunta voi määrätä uskotun miehen rakennuttamaan tien oikeuden haltijoiden kustannuksella, YksTL 89 a §,

Vanhojen tarpeettomien oikeuksien poisto, YksTL 84 §,

tiealueen maapohja siirtyy korvauksetta kiinteistön omistajalle, 87 §.

Muita tieoikeuden perustamisen yhteydessä perustettavia oikeuksia, YksTL 12, 13 §:t

Tienpitoaineen ottaminen (huom. YksTL 7 §, lupakäytäntö, edellytykset – kohtuuttomat kustannukset ?)

Venevalkama ja laituri saareen kulkemiseen, mikäli tie johtaa rantaan ja kiinteistö sijaitsee saarella

Autopaikka (tien välittömään läheisyyteen)

Puutavaran varastointi 13 § (kunnan lupa YksTL 81.2 nojalla, käsittää myös välivaraston)

2.6 Tiekuunnan perustava kokous

Tässä yhteydessä yleensä pidetään tiekuunnan perustava kokous, mikäli toimitusmiehet ovat katsoneet tiekuunnan perustamisen tarpeelliseksi.

Kokouksessa todetaan asianosaiset, valitaan puheenjohtaja, sihteeri ja ääntenlaskijat sekä pöytäkirjantarkastajat, todetaan kokouksen laillisuus, päätetään tien nimestä ja hallinnosta sekä valitaan hoitokuntaan jäsenet tai toimitsijamies.

2.7 Toimituskartta

Perustuu yleensä numeeriseen kiinteistörajakarttaan, jota täydennetään tarpeen mukaan.

2.8 Toimituskustannusten määräytyminen ja jakautuminen

Toimituskustannukset on hakijan maksettava YksTL 47 §.

Kuitenkin jos toimituksesta on hyötyä useille kiinteistöille voivat toimitusmiehet päättää toimituskustannusten jakautumisesta kiinteistöjen kesken kullekin kiinteistölle toimituksesta aiheutuvan hyödyn mukaan. Yleensä mikäli perustetaan tiekunta, määrätään kustannukset tiekuunnan osakastilojen kesken vastattavaksi yksiköinnin mukaisessa suhteessa ja lasku lähetetään tiekuunnalle.

Huom! Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta, sopimukseen perustuvat oikeuksien muutokset ja uusien perustamiset.

2.9 Muutoksenhaku, valitusosoitus ja ohjeet

Yksityistietoimituksesta voi valittaa tietyissä tapauksissa myös kesken toimituksen, YksTL 51 §, tämä lähinnä sen takia, ettei mahdollinen toimituksen muuttaminen aiheuttaisi turhia menoja asianosaisille, esimerkiksi kaksinkertaisten töiden vuoksi, esim. tielinjan muuttaminen aiheuttaa yleensä koko yksiköinnin muuttamisen.

Toimitusinsinööri selostaa asianosaisille muutoksenhakumenettelyn ja antaa haluaville valitusosoituksen.

Valitus osoitetaan nykyisin suoraan maa- ja metsätalouden toimivaan kärjäoikeuteen.

Toimituksessa tehdyt päätökset saavat lainvoiman kun toimitus tulee lainvoimaiseksi, eli kuukauden kuluttua toimituksen lopettamisesta, mikäli toimituksesta ei valiteta.

2.10 Toimituksen lopettaminen

3. Erityistapauksia

Tämän päivän yleisenä ongelmana on epätietoisuus tieoikeuden leveydestä

Tiealueen leveys, määrittäminen, leviäminen, levittäminen (tapaukset ovat yleistymään päin kunnostustarpeen kasvaessa, tielautakunnan teille ei ole määrätty leveyttä tai se on isojaon aikainen)

Korvaukset levinneestä tiealueesta vs. hiljainen hyväksyntä. Omistajan suostumus?
YksTL 5, 16, 38.1/4 §:t

Yleisenä periaatteena voitaneen pitää, että tie ei saisi siirtyä yli sijaansa ilman yksityis-tietoimituksessa suoritettavaa tieoikeuden siirtoa.

Ennen kunnostushankkeita on jopa suoritettu tieoikeuksien / olemassa olevien teiden paalutuksia ja mittauksia. Tieoikeus perustetaan tällöin kartoitetun mukaiseksi eli oikeuden leveys voi vaihdella.

Tien tai siihen liittyvien oikeuksien siirtäminen YksTL 38 b §

Vrt. KKO:2011:45, palautettu maa- ja metsätalouden ministeriölle

Tien siirtämisen edellytyksiä:

- Kiinteistön omistajalle johtuu tien tai siihen liittyvien oikeuksien käytöstä haittaa (ovatko olosuhteet muuttuneet) tai siirrosta on sovittu
- Vanha tieoikeuden paikka voi olla kantavuudeltaan heikko, hevosajan liikenteelle tarkoitettu (kustannukset nykyisen paikan kunnostamiseen vs. menetykset uudella paikalla)
- Ympäristön tieyhteydet ovat muuttuneet
- Kulkuyhteyden lyheneminen, maanviljelys
- Tiestä aiheutuva haitta, esimerkkinä maatilojen pihapiirien läpi johtavat tiet, mökki-liikenne on alun perin ollut vain muutamalle mökille pihapiirin läpi, nyt ehkä kymmenille.
- Liikenneturvallisuus, nopeusrajoituksilla tai muilla toimilla ei tilannetta voida parantaa

Siirto on suoritettava ensisijaisesti saman tilan alueella, mutta tieoikeus voidaan siirtää muuallekin esim. maastollisten seikkojen vuoksi, haitan välttämiseksi tai ajoyhteyden lyhentämiseksi

Tien siirtämisen kustannusten jakaminen:

(aiheuttajaperiaate, hall. esitys 166/2000 yksityistielain muuttamiseksi)

Kustannukset on jaettava kiinteistön omistajan ja tieosakkaiden kesken sen mukaan, mitkä seikat ovat syynä tien siirtämiseen; kiinteistön muuttunut tai muuttuvaksi suunniteltu käyttö vai liikenteen muuttuminen.

Hyöty kiinteistön tehokkaammasta käytöstä tai tien aiheuttaman rasituksen poistuminen on kuitenkin aina otettava huomioon, toisaalta tiekin voi palvella paremmin tieosakkaita, toimitusmiehet päättävät. Siirtokustannuksiin kuuluvat myös mahdolliset korvaukset.

Huomattava myös YksTL 9a (osakkaan käyttö) ja 103 §:t

Tieoikeuden siirtoon on hyvä liittää myös määräaika, YksTL 38.2 § /7.

Ongelmana tai huolena tuntuu olevan usein se, onko korvaava tie tehty tarpeeksi hyvään tasoon. Todellisuudessa uusi tie on yleensä tehty parempaan tasoon kuin aiempi tieyhteys (aiempaa ei ole esim. pohjattu koskaan), riidat johtuvat yleensä muista syistä.. Lopullisesti uuden rakennetun tienosan tasoon liittyvän riidan ratkaisee kunnan tielautakunta YksTL 52 §.

4. Alueellinen yksityistietoimitus, YksTL 38 c §

Toimituslaji on yleistynyt pykälän uudistamisen myötä vuoden 2003 jälkeen etenkin tasoristeysten poistamisiin liittyvissä järjestelyissä. Samoin esim. ohituskaistateiden rakentaminen aikaansaa hyvinkin laajoja yksityisteiden /-tieoikeuksien järjestelyjä.

Poikkeuksena normaalista käytännöstä yksityistietoimituksissa, voi alueellisessa yksityistietoimituksissa tulla kyseeseen myös edunvalvontakulujen korvaaminen. YksTL 86 §.

Myös maanmittauslaitos on käyttänyt alueellista toimitusta kiinteistörekisterin perusparannushankkeissa, rekisterin perkaaminen ja samalla oikeudet saadaan käyttöoikeusyksikköinä kiinteistörekisterikartalle.

5. Esimerkkejä

Tieoikeus saareen, haitta yms. Vrt. KKO:2008, tie osoitettu osayleiskaa-
vassa, KKO:2013 lomarakennusten käyttö, pelastuspalvelu, nykyaika
Tieoikeus yhteiselle vesialueelle pääsemiseksi, haitta.. KML 156 §, 157 §,
YkstL 7 §, 8 §.
Tila mukaan metsätiehen? YkstL 22 §
Liittymän siirto liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

6. Maksut

- Tieoikeuksien käsittely lohkomisen yhteydessä, ilmainen, mikäli liittyy toimitukseen
- Sopimukseen perustuva tieoikeuden poistaminen tai käyttömääräyksen muuttaminen, oma hinnastonsa
- Normaali yksityistietoimitus, tuntiveloitus

Suosittelava oheislukemisto:

Kiinteistönmuodostamislaki ja –asetus
Yksityistielaki sekä hallituksen esitykset
Tiekunta ja tieosakas
Markku Markkula, Yksityiset tiet

Liitteet, PowerPoint