

Leevi Majuri

# Tieoikeuden perustamisen edellytykset

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

17.03.2017

Tekijä Otsikko	Leevi Majuri Tieoikeuden perustamisen edellytykset
Sivumäärä Aika	24 sivua + 1 liitettä 17.03.2017
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämä opinnäytetyö käsittelee tieoikeuksiin ja yksityistieihin liittyviä asioita. Työn päätarkoituksena on tutkia tieoikeuden perustamisen edellytyksiä. Niitä tutkitaan aikaisemmin tehtyjen yksityistietoimituksien avulla.</p> <p>Ensin työssäni käsittelem yleisesti yksityistieihin ja tieoikeuksiin liittyviä perusasioita. Esittelen lyhyesti Maanmittauslaitoksen, tielautakuntien ja tiekuntien toimintaa. Käyn läpi tieoikeuden perustamisen kannalta olennaisia lainkohtia. Esittelen yksityistietoimituksen, jossa tarkoituksena on selvittää tieoikeuksia. Lisäksi opinnäytetyössäni käsitellään yksityistien käyttämistä, kunnossapitoa ja hallitsemista.</p> <p>Tutkimuksen kohteena olevat toimitukset kerättiin Maanmittauslaitoksen ohjelmistojen avulla. Toimitukset oli tehty vuosina 2012–2017 ja niitä kertyi 25. Tutkimukseen otettiin mukaan yksityistietoimitukset, joissa oli tarkoitus perustaa tieoikeus mutta yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täytyneet sen perustamiseksi.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että kolme asiaa estävät usein tieoikeuden perustamisen. Joko olosuhteet eivät olleet muuttuneet edellisen tiestä tehdyn päätöksen jälkeen, tieoikeus ei ollut tärkeä kiinteistölle tai se tuotti haittaa jollekin kiinteistölle tien vaikutuspiirissä. Toimitukset jätettiin sikseen toimitusinsinöörin päätöksellä.</p> <p>Työssä lähdeaineistona on käytetty suomalaista lainsäädäntöä, eri organisaatioiden tietolähteitä sekä tutkimuksen kohteena olevia toimituksia ja oikeustapauksia.</p>	
Avainsanat	tieoikeus, yksityistie, yksityistietoimitus, edellytykset

Author Title	Leevi Majuri The conditions for the establishment of right of way
Number of Pages Date	24 pages + 1 appendices 17 march 2017
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The main purpose of this Bachelor's thesis was to explore the preconditions for the establishment of right of way for private roads. The investigation was based on completed private road surveys.</p> <p>The 25 surveys used for the investigation were collected in the archive of the National Land Survey of Finland. They were conducted in 2012-2017. The surveys aimed at establishing a right of way but the conditions of the law were not fulfilled.</p> <p>The investigation revealed three things that often prevent the establishment of right of way. The first was that circumstances had not changed since a past decision. The second was that the right of way was not important to a property and the third was that the use of the road caused considerable harm to any property. The surveys were dismissed because there were no conditions for the establishment of right of way</p> <p>Results of this investigation can be utilized in the establishment of right of way. They give an indication of the issues that affect the decisions of private road surveys.</p>	
Keywords	right of way, private road, private road survey, conditions

# Sisällys

## Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maanmittauslaitos	2
2.1	Toiminta ja tehtävät	2
2.2	Organisaatio	2
3	Yksityistie	4
3.1	Erilaisia yksityisteitä	4
3.2	Yleistä yksityisteistä	4
3.3	Tieoikeus	6
3.3.1	Tieoikeus yleisesti	6
3.3.2	Tiealueen käsite	6
3.4	Tienpito ja tien tekeminen	7
3.4.1	Tienpitovelvollisuus	8
3.4.2	Tielautakunta ja tiekunnat	8
3.5	Yksityistietoimitus	9
3.6	Toimitusmenettely	10
4	Tieoikeuden perustamisen kannalta merkittäviä lainkohtia	10
4.1	Liittyminen yksityistiehen	11
4.2	Tieoikeuden perustaminen kiinteistömuodostamislain mukaan	11
4.3	Yksityistielain mukaiset edellytykset	12
4.3.1	Tärkeysedellytys	13
4.3.2	Haitattomuusedellytys	13
5	Edellytystarkastelu	14
5.1	Tutkimuksen lähtöasetelmat	14
5.2	Toimitusten kerääminen	14
5.3	Toimitusten eteneminen	15
5.4	Toimituspäätökset	16
5.4.1	Olosuhteiden muuttumattomuus	16
5.4.2	Esimerkitapaus 1	17
5.4.3	Tärkeysedellytyksien puuttuminen	18
5.4.4	Esimerkitapaus 2	19

5.4.5	Toimituksissa todettu huomattava haitta	21
5.4.6	Esimerkkitapaus 3	21
6	Yhteenveto	22
	Lähteet	24
	Liitteet	
	Liite 1. Tutkimuksen kohteena olleet toimitukset	

## Lyhenteet

ELY- keskus Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

KML Kiinteistönmuodostamislaki

KTJ Kiinteistötietojärjestelmä

MML Maanmittauslaitos

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki

YksTL Laki yksityisistä teistä

## 1 Johdanto

Opinnäytetyössäni käsitellään yksityisteitä, niitä koskevaa lainsäädäntöä ja niihin liittyviä muita asioita, kuten erilaisten yksityisteihin liittyvien toimielinten toimintaa. Opinnäytetyöni päätarkoituksena on kuitenkin tutkia ja pohtia yksityistielaisissa esitettyjä edellytyksiä tieoikeuden perustamiseksi. Valitsin aiheen, koska se oli kiinnostava ja halusin selvittää itselleni, mitä täytyy huomioida, kun uusi tieoikeus perustetaan.

Ensin työssäni käsittelen yleisellä tasolla yksityisteihin ja tieoikeuksiin liittyviä perusasioita, joita niistä on hyvä tietää. Esittelen lyhyesti Maanmittauslaitoksen, tielautakuntien ja tiekuntien toimintaa. Käyn läpi tieoikeuden perustamisen kannalta olennaista juridiikkaa ja lainkohtia sekä esittelen yksityistietoimituksen, jossa tarkoituksena on selvittää ja ratkoa tieoikeuksiin liittyviä kysymyksiä. Lisäksi opinnäytetyössäni käsitellään yksityistien käyttämistä, kunnossapitoa ja hallitsemista.

Tutkiminen suoritettiin aikaisemmin loppuun saatettuja yksityistietoimituksia hyväksi käyttäen. Toimitukset olivat tehty vuosina 2012–2017 ja niitä kertyi 25. Tutkimuksen kohteena olevat toimitukset kerättiin Maanmittauslaitoksen ohjelmistoja hyväksi käyttäen. Tutkimukseen otettiin mukaan toimitusinsinöörin päätöksellä sikseen jätetyt yksityistietoimitukset, joissa oli tarkoitus perustaa tieoikeus, mutta yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täytyneet sen perustamiseksi.

Tarkoituksena on selvittää käytännön tasolla, millaisissa tilanteissa tieoikeutta ei voida perustaa ja mitkä syyt nousevat esiin kyseisissä tilanteissa. Toimituksissa nousi esille kolme olennaista yksityistielain mukaista asiaa tieoikeuden perustamisen esteeksi. Ne ilmenivät tärkeysedellytyksien puuttumisena, huomattavan haitan aiheutumisenä tai olosuhteiden muuttumattomuutena. Toin esille esimerkkitapauksen jokaisesta tilanteesta asian havainnollistamiseksi. Lopuksi opinnäytetyössäni olen tehnyt johtopäätökset toimituksissa ilmenneiden seikkojen tiimoilta.

## 2 Maanmittauslaitos

Maanmittauslaitos (MML) on maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva viranomainen. Maanmittauslaitos ylläpitää Suomen kiinteistötietojärjestelmää (KTJ) ja vastaa kiinteistötietojärjestelmän hallinnosta, ylläpidosta, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä. Kiinteistötietojärjestelmään kuuluu kiinteistörekisteri ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Kiinteistörekisteristä ilmenee kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala, sijainti, osuudet yhteisiin alueisiin ja käyttöoikeuksia ja -rajoituksia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sisältää tiedot kiinteistön omistajasta sekä kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja erityiset oikeudet. (1)

### 2.1 Toiminta ja tehtävät

Laki Maanmittauslaitoksesta ohjaa organisaation toimintaa ja tehtäviä. Lain pykälän 2 mukaisesti Maanmittauslaitoksen tehtävänä on huolehtia

- kiinteistönmuodostamis- ja tilusjärjestelytoiminnasta
- kiinteistöjä ja paikkatietoja koskevien rekisterien pitämisestä
- yleisistä kartastotöistä sekä edistää tarkoituksenmukaista kartoitusta ja kartantuotantoa
- alansa kehittämisestä ja suorittaa tehtävät, jotka on säädetty tai määrätty sen suoritettavaksi.

Lisäksi tehtäviin kuuluu kartta- ja toimialan muiden tietojen myyminen, julkaisu ja jakaminen sekä kiinteistön arvioinnin harjoittaminen. (8)

### 2.2 Organisaatio

Vuoden 2014 alussa maanmittauslaitoksessa tehtiin organisaatiouudistus. Uudistus käsitti johtoportaan kaventumisen ja organisaation sisäisien yksiköiden muokkaamisen. Organisaatiosta tuli yksi ja yhtenäinen valtakunnallinen Maanmittauslaitos. Uudistuksessa poistuivat toiminnan aluerajat ja maanmittaustoimistot ja valtakunnalliset tuotanto- ja palveluyksiköt lopetettiin. Toiminta säilyy 35 paikkakunnan palvelupisteissä. Uudistuksella pyritään tehostamaan organisaation toimintaa, lyhentämään toimitusten kestoajkoja,



sekä tasoittamaan palvelutasoeroja ja työn jakautumista. Lisäksi uudistuksella tähdätään valtion asettamiin säästötavoitteisiin. (1)

Maanmittauslaitoksen toiminta perustuu prosessiorganisaatioon. Tuotanto on jaettu seitsemään ydinprosessiin, joista varsinaisia maanmittaustoimituksia tekee kolme. Ne ovat perustoimitus-, arviointitoimitus- ja tilusjärjestelytoimitusprosessit (PETO-, ARTO- ja TJ-prosessit). Maanmittauslaitoksen uuteen organisaatioon kuuluu keskushallinto ja neljä toimintayksikköä, jotka ovat Tuotanto, Yleishallinto, Tietotekniikan palvelukeskus ja Paikkatietokeskus. (1) (Kuva 1.)



Kuva 1. Maanmittauslaitoksen organisaatio (MML).

### 3 Yksityistie

Yksityisteitä ovat tiet, jotka eivät kuulu julkisin varoin ylläpidettävien teiden piiriin. Ne voidaan jakaa tie- ja käyttöoikeuksien perusteella kolmeen ryhmään, joita ovat toimitustiet, sopimustiet ja kiinteistöjen omat tiet. Yksityistielle voi olla myös tietty käyttötarkoitus, esimerkiksi metsätie on tarkoitettu palvelemaan metsätalouden liikennettä ja talvi- tai jää-tietä käytetään talvisin. Yksityistielaki (Laki yksityisistä teistä, 358/1962) säätelee yksityisteihin liittyviä asioita, se koskee pääasiassa ainoastaan toimitusteitä. (2, s. 7.)

#### 3.1 Erilaisia yksityisteitä

Virallisissa maanmittaustoimituksissa perustettuja teitä kutsutaan toimitusteiksi. Ne ovat kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön alueelle toimituksessa perustettuja pysyviä tienoikeuksia. Kiinteistöjen omistajat, jotka käyttävät toimitustietä, ovat tien tieosakkaita, ja vastaavat tie kunnossapidosta. Omistajat voivat järjestäytyä tiekunnaksi toimituksessa tai toimia järjestäytymättömänä. (2, s. 7.)

Sopimustie on suullisesti tai kirjallisesti sovittu tien käyttöoikeus, joka myönnetään sopimuksessa jollekin kiinteistölle, henkilölle tai yritykselle. Sopimus koskee vain sopimuksen osapuolia ja heidän perillisiä. Sopimuskumppanit vastaavat tien kunnossapidosta sopimuksen mukaan. (2, s. 7.)

Kiinteistön omat tiet puolestaan ovat kiinteistön sisäisiä teitä, joihin ei ole sovittu tai perustettu käyttöoikeutta. Yleensä tämän kaltaisia teitä ovat esimerkiksi viljelys käyttöön tarkoitettut tiet tai metsätiet. Niiden käyttö on sallittu vain kiinteistön omistajalle ja haltialle ja kunnossapidosta vastaa tietenkin kiinteistö itse. (2, s. 7.)

#### 3.2 Yleistä yksityisteistä

Yksityisteitä on kaikkiaan noin 360 000 km, joista 90 000 km palvelee pysyvää asutusta. Rakennettuja metsäautoteitä on arviolta 120 000 km, ja muita autoliikenteelle käyttökelpoisia metsä- ja mökkiteitä on noin 110 000 km. Lisäksi on paljon kiinteistöjen omia pienempiä ajouria, piha- ja peltoteitä. (3)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Ely- keskus) hoitaa yksityisteihin liittyviä asioita ja voi myöntää tukea niille. Valtion apuun on oikeutettu yksityistiet, jotka ovat liikenteellisesti merkittäviä. Avun piiriin kuuluu tiet, joissa on vähintään kolme taloa, vähintään 1 km pitkä tai vilkas läpiajotie. Tämän kaltaisia teitä on noin 55 000 km, ja niiden varrella asuu puoli miljoonaa ihmistä. Lisäksi näiden teiden vaikutusalueella on lähes 190 000 kesämökkiä. (3)

Yksitystien osakkailla tai tiekunnalla on oikeus kieltää moottori- tai hevosajoneuvoilla tapahtuva liikkuminen niiltä, joilla ei ole oikeutta tiehen. Puomin tai pysyvän kieltomerkin asentamiseen yksityistielle täytyy kuitenkin saada kunnan suostumus (kuva 2). Tien käyttämiseen tarvitaan tieosakkaiden tai tiekunnan lupa, jos sitä käytetään muuhun kuin tieosakkaan järjestämään toimintaan tai muuhun kuin tieosakkaan hyväksi tapahtuviin tilapäisiin kuljetuksiin ja jos tien käyttö lisää selvästi sen kunnossapitokustannuksia (4). Yksitystielain 80. pykälässä veloitetaan, että tietä luvattomasti käyttänyt on velvollinen vaadittaessa suorittamaan tien käyttömaksun ja velvollinen korvaamaan vahingot, jos tie on vaurioitunut. Pykälässä 96 puolestaan määrätään, että valtion tai kunnan avustusta saavat tieosakkaat tai tiekunta ei voi kieltää yksitystien käyttämistä muilta henkilöiltä, joilla ei varsinaista tieoikeutta ole. (9)



Kuva 2. Yksityistielle asennettu puomi (kuva: Turun sanomat).

### 3.3 Tieoikeus

#### 3.3.1 Tieoikeus yleisesti

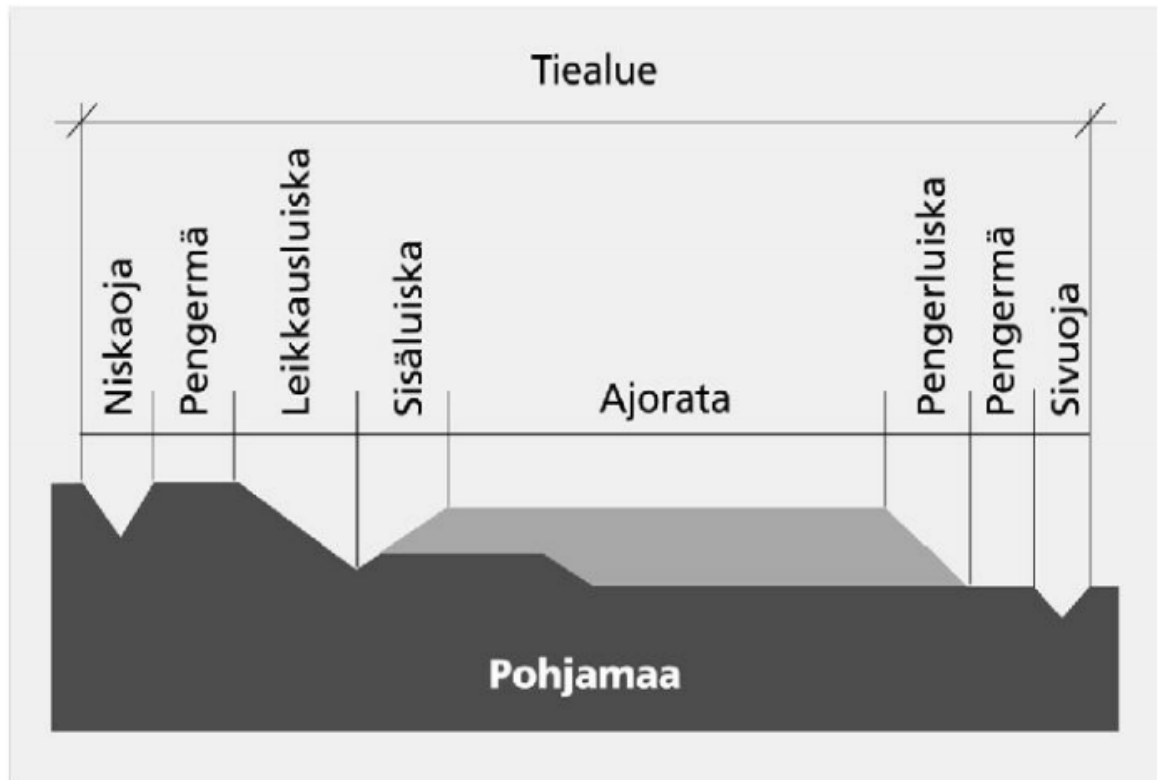
Tieoikeudella tarkoitetaan oikeutta käyttää toisen kiinteistön aluetta pysyvästi tietarkoituksiin. Se on kiinteistömuodostamislain mukainen kiinteistörasite, joka voidaan perustaa rekisteriyksikönalueelle pysyvänä toisen kiinteistön hyväksi. (KML 154§.) Tieoikeuteen sisältyvät karkeasti oikeus tien tekemiseen, käyttämiseen sekä kunnossapitoon liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Tieoikeus voi perustua joko viranomaisen (Maanmittauslaitos, kunnan tielautakunta) tai tiekunnan päätökseen. Uudet tieoikeudet perustetaan kiinteistötoimituksissa muun muassa maantie-, yksityistie-, lohkomis-, ja halkomistoimituksissa. Kiinteistötoimituksissa perustetut tieoikeudet selviävät toimitusasiakirjoista ja -kartoista. Uudet tieoikeudet merkitään lisäksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisterikarttaan käyttöoikeusyksikköinä. Vanhat tieoikeudet täytyy usein selvittää arkistotutkimusten perusteella. (4)

Tieoikeudet voidaan jaotella perustieoikeuksiin ja lisätieoikeuksiin. Perustieoikeus on uuden tien tekemistä varten annettu oikeus, joka voidaan perustaa ainoastaan Maanmittauslaitoksen toimesta kiinteistötoimituksessa. Lisätieoikeudella puolestaan tarkoitetaan, kun annetaan uusi oikeus kiinteistölle jo ennestään olevaan tiehen ja johon on jo olemassa perustie oikeus jollakin kiinteistöllä. Lisätieoikeuksia tiehen voi myöntää kunnan tielautakunta ja tiekunta omilla päätöksillään. Tieoikeus voidaan myöntää myös määräaikaiseksi, jos ei ole tarpeellista perustaa pysyvää tieoikeutta. Esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen tai erityisen syyn takia voidaan tieoikeus perustaa määräaikaiseksi. Perustettaessa määräaikaista tieoikeutta on määrättävä ajankohta, johon asti määräaikainen tieoikeus on voimassa. (9)

#### 3.3.2 Tiealueen käsite

Laki yksityisistä teistä määrittelee pykäkän viisi mukaisesti, että tiehen kuuluu ajorata, jalkakäytävä ja polkupyörätie sekä niiden säilymistä ja käyttämistä varten pysyvästi tarvittavat alueet, kuten piennar, luiska, pengermä, oja, kohtaamis- ja kääntymispaikka sekä tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka. Lisäksi tiehen kuuluu rakenteita, kuten sillat, rummut ja kaiteet sekä laitteita, joita ovat esimerkiksi valaisulait-

teet ja liikennevalot (9). Rasitetien sisälle täytyy mahtua kaikki tien rakenteet eli perustettavan tieoikeuden täytyy olla riittävän leveä, jotta rakenteet, laitteet ja alueet mahtuvat sille toimituksessa perustetulle tiealueelle. (Kuva 3.)



Kuva 3. Tiealueen havainnekuva tien poikkileikkauksesta (Tiehallinto).

### 3.4 Tienpito ja tien tekeminen

Laki yksityisistä teistä käsittelee tarkasti tienpitoon liittyviä asioita ja lain pykälässä kuusi tuodaankin esille, että tienpitoon kuuluvat tien tekeminen ja sen kunnossapito. Tien tekemisellä tarkoitetaan uuden tien rakentamista sekä ennestään olevan tien siirtämistä, levittämistä ja parantamista. Tien kunnossapidolla puolestaan tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla tie voidaan pitää tarkoituksensa mukaisessa kunnossa eli lähinnä tieosakkaiden liikenteen edellyttämässä kunnossa. Lisäksi tien kunnossapitoon liittyviä hoitotoimenpiteitä ovat esimerkiksi hiekoitus, auraus ja puhtaanapito. (9)

Tien tekemisestä yksityistielain pykälässä seitsemän puolestaan sanotaan, että tie tulee rakentaa mahdollisimman edullisesti, tuottamatta kenellekään suurempaa haittaa tai vahinkoa kuin tarve vaatii. Tie on pidettävä tarkoituksensa mukaisessa kunnossa, mutta

kunnossapidosta ei kuitenkaan saa aiheutua tieosakkaalle kohtuuttomia kustannuksia. Jos taas joku tie osakkaista vaatii parempaa tienpitoa kuin on tarpeellista, hän joutuu kustantamaan siitä aiheutuvat lisäkustannukset. (9)

#### 3.4.1 Tienpitovelvollisuus

Tienpitovelvollisuus koskee yksityistielain 22 pykälän mukaan jokaista, joka on saanut oikeuden tiehen tai yksityistielain pykälän 10 mukaisen oikeuden käyttää tietä. Myös tien vaikutuspiiriin kuuluva kiinteistö, joka voi hyödyntää tai tarvita tietä, voidaan katsoa tienpitovelvolliseksi uutta tietä perustettaessa. Ennestään olevan tien tienpitoon ei voida velvoittaa kuitenkaan sellaista kiinteistöä, joka ei ole tieosakas, eikä käytä tietä. Tieosakkaana oleva kiinteistön omistajaa ei voida velvoittaa osallistumaan tienpitoon, jos hän ilmoittaa luopuvansa tien käyttämisestä tai tien käyttö kiinteistöä varten on vähäistä esimerkiksi kiinteistöllä olevan toisen kulkuyhteyden takia. (9)

Tieosakkaille jaetaan tienpitovelvollisuus tiestä tulevan hyödyn mukaan, joka arvioidaan kiinteistökohtaisesti tien käyttötarpeen mukaan. Kiinteistöille määritellään tieyksiköt, joiden perusteella määrätään tiemaksuja. Tieyksiköiden perusteella määrättyjen tiemaksujen lisäksi tieosakkaat voivat asettaa perusmaksun, jolla pyritään kattamaan välittömät kulut, joita tiekunnan hallintoasioiden hoitamisesta aiheutuu. (9, 23§.)

#### 3.4.2 Tielautakunta ja tiekunnat

Kunnassa täytyy olla tielautakunta tai kunnan määräämä muu monijäseninen toimielin hoitamaan yksityistielain mukaisia tehtäviä. Kunnanhallitus ei voi toimia tehtävässä, vaan toimielin tai tielautakunta on erikseen määrättävä. (YksTL 1:6a§.) Tielautakunnan erinäisiä tehtäviä ovat

- tieoikeuden perustaminen kiinteistölle ennestään olevaan tiehen (YksTL 9 §)
- tieoikeuden perustaminen elinkeinonharjoittajalle ennestään olevaan tiehen (YksTL 10 §)
- oikeuden antaminen tien liikenneturvallisuutta vaarantavien luonnonesteiden poistamiseen olemassa olevan tiealueen ulkopuolelta (YksTL 2:17§)
- kiinteistölle tarpeettoman tieoikeuden lakkauttaminen ja tienpitovelvollisuudesta vapauttaminen (YksTL 2:28 §)

- tiekunnan perustaminen olemassa olevaan tiehen (YksTL 50§)
- tiekuntien lakkauttaminen, jakaminen tai yhdistäminen, sekä olemassa olevan tien tai tienosan liittäminen tiekuntaan (YksTL 69 §).
- tieyksiköiden vahvistaminen olemassa olevalle tielle (YksTL 9,10 §).
- erilaisten korvausten määrääminen yksityistielain asettamien määräysten vastaisesta käytöstä tai menettelystä (YksTL 31,32,33, 83 §).

Tiekunta perustetaan Maanmittauslaitoksen toimesta yksityistietoimituksessa tai se voidaan perustaa olemassa olevaan tiehen myös kunnan tielautakunnan päätöksellä. Tiekunta koostuu tienosakkaista eli henkilöistä, joilla on oikeus käyttää kyseistä tietä. Tiekunnan on tarkoitus huolehtia yksityistien tienpitoon liittyvistä asioista. Tiekunnan perustaminen helpottaa huomattavasti tiehen liittyvien asioiden käsittelyä etenkin tilanteissa, joissa kaikki tienosakkaat eivät pääse yhteisymmärrykseen tietä koskevissa päätöksissä. Tiekunnan perustaminen ei ole pakollista, mutta se kannattaa varsinkin jos tiellä on paljon osakkaita. Osakkaat voivat toimia myös järjestäytymättöminä, eli osakkaat voivat toimia ilman perustettua tiekuntaa. Silloin päätöksiä täytyy olla yksimielisiä kaikkien osakkaiden kesken. (4; 7.)

### 3.5 Yksityistietoimitus

Yksityistietoimitus tulee kyseeseen lähinnä, jos halutaan selvittää vanhoja tai perustaa uusia tieoikeuksia. Yksityistietoimituksessa perustettu tieoikeus on pysyvä ja se merkitään kiinteistötietojärjestelmään. Toimituksessa perustettuun pysyvään tieoikeuteen eivät vaikuta mahdolliset kiinteistöjen omistajavaihdokset, toisin kuin sopimukseen perustuvat tieoikeudet sitovat yleensä vain sopimuksen tehneitä henkilöitä ja heidän perillisiä. Yksityistietoimituksessa käsitellään toimitushakemuksen sisältämiä asioita, joita ovat esimerkiksi (5)

- yksityistien perustaminen toisen omistaman maan kautta
- yksityistien lakkauttaminen tai siirtäminen
- tien käyttöoikeuksien selvittäminen
- tiekunnan perustaminen
- tieyksiköiden vahvistaminen

- puutavaran varastointipaikkaan, autopaikkaan, venevalkamaan tai -laituriin käyttöoikeuden perustaminen.

### 3.6 Toimitusmenettely

Yksityistietoimitusta haetaan Maanmittauslaitoksesta hakemuksella, jonka käsittelyn jälkeen toimitus tulee vireille ja toimitukselle määrätään toimitusinsinööri. Toimitusinsinööri voi tehdä toimituksen yksin tai yhdessä kahden uskotun miehen kanssa. Uskotut miehet pyydetään toimitukseen, jos joku asianosainen sitä vaatii tai toimitusinsinööri katsoo sen tarpeelliseksi. Tiedottaminen toimituksesta tapahtuu kutsukirjeellä, joka lähetetään kaikille henkilöille, joita toimitus koskee. (6)

Toimitukseen kuuluu toimituskokous, jossa käsitellään toimitukseen liittyvät asiat ja jossa tehdään niitä koskevat päätökset viran puolesta. Toimituksessa yleensä tulee olennaiseksi asiaksi tieoikeuden perustaminen, siirtäminen tai lakkauttaminen. Tarvittaessa tehdään maastokatselmus ja maastomittauksia. Toimituksessa lasketaan tieyksiköt tien rakentamis- ja kunnossapitokustannusten osittelemiseksi. Myös korvausten määrääminen maanluovuttamisesta sekä mahdollisista vahingoista ja haitoista tulee usein kysymykseen. Toimituskustannukset jaetaan osakkaiden kesken, ellei toisin päätetä. Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta, jolloin asiaa käsitellään ensisijaisesti maa- ja vesilainsäädännössä. Muutoksenhakuajan jälkeen toimitus laillistuu, jos toimitukseen ei ole haettu muutosta. Kiinteistöjen kohdalle tehdään merkinnät tieoikeuksista kiinteistötietojärjestelmään, josta ne ovat myöhemminkin todettavissa. (6)

## 4 Tieoikeuden perustamisen kannalta merkittäviä lainkohtia

Pääasiassa yksityisteihin liittyvistä asioista säädetään yksityistielaisissa, mutta siihen liittyvistä asioista on viitteitä myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, maantielaisissa sekä kiinteistönmuodostamislaisissa.

Liikenne- ja viestintäministeriö tiedottaa verkkosivuillaan, että heillä on käynnissä yksityistielain kokonaisuudistus. Uudistus koskee lähinnä yksityisteiden rahoitusta, tienkäyttöoikeuksia ja -maksuja sekä tiekunnan hallinnon järjestämistä ja tiekunnan oikeudellista muotoa. Hallituksen esityksen mukaan uudistus käsittäisi tielautakuntien lakkauttamisen,



ja niiden tehtävät siirrettäisiin muille tahoille. Yksityistielaisissa on myös modernisointitarpeita, koska laki on poikkeuksellisen vanha. (12; 13.) Tämän opinnäytetyön kannalta olennaisimmat lainkohdat eivät käsittelyssä juurikaan muutu.

#### 4.1 Liittyminen yksityistiehen

Maantielaisissa merkittävä kohta tieoikeuden perustamista ajatellen on yksityistien liittyminen maantiehen. Yksityistien liittämiseen maantiehen on annettava lupa, jos se on tarpeellinen kiinteistön käyttämiseksi, eikä liittymästä aiheudu vaaraa liikenneturvallisudelle. Lupa voidaan tarvittaessa liittää ehtoja. Yksityistien pitäjän vastuulla on pitää liittymä tienpitoviranomaisen ohjeiden mukaisessa kunnossa. Liittyminen voidaan estää tai sitä voidaan rajoittaa liikenneturvallisuuksien vuoksi. Myös olemassa olevan liittymän poisto on mahdollista, mutta silloin on järjestettävä korvaava kulkuyhteys tienpitoviranomaisen toimesta. (11, 24§, 37§.) Tiehallinto käsittelee liittymälupahakemukset.

#### 4.2 Tieoikeuden perustaminen kiinteistömuodostamislain mukaan

Kiinteistömuodostamislaisissa luvussa 14, joka käsittelee rasitteita, on olennaista asiaa tieoikeuden perustamisesta. Sen 156. pykälän momentissa 3 säädetään, että jokaiselle kiinteistölle ja palstalle on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kiinteistötoimituksen yhteydessä. Niin ollen esimerkiksi lohkomisessa tai halkomisessa, jossa muodostetaan uusi kiinteistö, on kiinteistöjen kulkuyhteydet selvitettävä ja tarvittaessa perustettava tieoikeuksia kiinteistöjen hyväksi. (10)

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154 §:n 1 momentin 11 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomainen kiinteistön omistaja pyytää, kiinteistötoimituksessa on ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen. (KML 14: 156§ momentti 3.)

Lisäksi pykälän 156 momentissa 4 säädetään, että tarpeellinen kulkuyhteys voidaan perustaa asianosaisen vaadittaessa kiinteistön hyväksi myös alueelle, johon sillä on rasioikeus, erityinen etuus tai yhteisalue osuus (10).

#### 4.3 Yksityistielain mukaiset edellytykset

Yksityistielaisissa lähtökohtaisesti merkittäviä lain kohtia tieoikeuden perustamista ajatellen ovat lain seitsemäs ja kahdeksas pykälä. Seitsemännen pykälän momentissa kaksi määrätään, että tietä ei saa tehdä, jos ennestään olevien yksityisten tai yleisten teiden käyttämisen tai muiden yleiseltä kannalta merkityksellisten seikkojen vuoksi uutta tietä ei pidetä tarkoituksen mukaisena. Jos tien tekemisestä voi aiheutua huomattavaa luonnon turmeltumista, ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä tai niihin verrattava yleisen edun loukkausta, tietä ei saa myöskään tehdä. Lisäksi asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella, tietä ei saa tehdä siten, että kaavan toteuttaminen vaikeutuisi. (YksTL 7§, momentti 2.)

Käytännössä pykälää sovelletaan esimerkiksi tilanteessa, jossa olemassa olevien teiden kautta kulkeminen on mahdollista eikä sen vuoksi ole tarpeen perustaa uutta tietä. Harjoitteluni aikana tuli vastaan tämänkaltainen tilanne, jossa lohkomisen yhteydessä rasiitetun kiinteistön omistaja vaati uutta tietä perustettavaksi lohkokiinteistön hyväksi. Uusi tie vaadittiin rakennettavaksi noin 10 metrin etäisyydelle olemassa olevasta tiestä. Toimitusinsinööri perusteli, että ei ole tarkoituksenmukaista olla kahta tietä vierekkäin. Myös yksityistielain 8. pykälän edellytykset täytyivät, ja tieoikeus perustettiin olemassa olevaan tiehen. Asianosaiset tyytyivät ratkaisuun.

Yksityistielain 8. pykälä kuuluu seuraavasti:

Jos kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten on tärkeätä saada kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle, on kulkuyhteyttä tarvitsevalle kiinteistölle annettava oikeus käyttää jäljempänä säädetyssä tietoimituksessa määrättävää aluetta 5 §:n mukaisiin tietarkoituksiin. Oikeutta toisen kiinteistön alueen tällaiseen pysyvään käyttämiseen sanotaan *tieoikeudeksi*.

Edellä 1 momentissa säädetty koskee myös ennestään olevan tien siirtämistä tai muuta parantamista varten tarpeellisen lisäalueen luovuttamista, jollei 16 §:stä muuta johdu. Tietä siirrettäessä tieoikeuden antamisen perusteena voi olla myös huomattava hyöty, jonka kiinteistö, jolla on tieoikeus, saa kulkuyhteyden lyheneemisestä.

Tieoikeus voidaan perustaa kohdistumaan myös yleisen tien tiealueeseen. Yksityisen tien liittämistä yleiseen tiehen samoin kuin tiealueeseen kohdistuvasta työstä on voimassa, mitä yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) säädetään. Yhteisistä alueista on voimassa, mitä jäljempänä 107 a §:ssä säädetään. (YksTL 2:8§.)

Tässä yksityistielain pykälässä tullaan siihen kysymykseen, mitä edellytyksiä tieoikeuden perustamisella täytyy olla lain mukaan. Ensimmäisenä asiana tulee esille kulkuyhteyden tärkeys kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten. Mitä on tämä tarkoituksenmukainen käyttö, jonka puolesta tieoikeus voidaan perustaa? Lisäksi kulkuyhteyden perustamisen seurauksista ei saa aiheutua huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle. Mikä määritetään huomattavaksi haitaksi, joka voi olla esteenä tieoikeuden perustamiselle? Tieoikeutta perustettaessa on tapauskohtaisesti pohdittava, onko tieoikeuden perustaminen tarpeellinen ja aiheutuuko tieoikeuden perustamisen seurauksesta huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle. Tästä päästään tarkastelemaan tieoikeuden tärkeys- ja haitattomuusedellytyksiä.

#### 4.3.1 Tärkeysedellytys

Kulkuyhteyden tulee olla tärkeä saajakiinteistölle tarkoituksen mukaista käyttöä varten. Yleensä tärkeysedellytys tieoikeuden myöntämiseksi täyttyy, jos kiinteistöllä ei ole lainkaan virallista kulkuoikeutta. Tarkoituksen mukaiseen käyttöön katsotaan kuuluvan muun muassa mahdollisuus päästä kiinteistölle tai kiinteistön rakennetulle osalle. Tärkeysedellytykset täyttyvät myös, kun osakaskiinteistö tarvitsee kulkuyhteyden yhteiselle vesijätölle pääsemiseksi esimerkiksi vesijättöön rajoituvalla vesialueella tapahtuvaa uimista ja kalastuksen harjoittamista varten sekä veneen pitämiseksi ranta-alueella. Uusi tieoikeus voi olla kiinteistölle tärkeä, vaikka kiinteistöllä olisi käytössä aikaisempi tieoikeus. Tämä voi tulla kyseeseen, kun vanha tieoikeus on tärkeä osalle kiinteistöä, mutta kiinteistöjen omistussuhteiden muuttumisen tai uusien teiden rakentamisen johdosta tulee tärkeäksi saada toinen kulkuyhteys toiseen paikkaan. Tien siirtäminen puolestaan voi perustua kulkuyhteyden lyhenemisestä saatavaan huomattavaan hyötyyn. Siirtäminen voi olla tärkeää myös, jos aikaisempi tieyhteys ei sovellu vastaamaan nykyajan käyttöä, eli on esimerkiksi tien kantavuuden kannalta liian huonossa paikassa. (6, s. 5–6.)

#### 4.3.2 Haitattomuusedellytys

Tieoikeudesta ei saa aiheutua huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle. Huomattavaa haittaa ei saa aiheutua luovuttavalle kiinteistölle, eikä millekään tien vaikutuspiirissä olevalle kiinteistölle. Tieoikeutta ei voi myöntää, jos sen myöntämisestä katsotaan aiheutuvan huomattavaa haittaa ja vaikka tieoikeus olisikin tärkeä saajakiinteistön tarkoituksenmukaiselle käytölle. Huomattavaa haittaa ei voi korvata rahalla. Haitan arvioinnissa on

huomioitava liikenteen lisääntyminen uuden oikeuden takia ja sen mukaiset vahingot ja haitat luovuttajakiinteistölle ja muille kiinteistöille, joihin tie vaikuttaa. Tieoikeudesta aiheutuva haitta tulee arvioida kiinteistön nykykäytön mukaan. Huomattavan haitan käsitettä selventää lain valmistelu ja aiemmat oikeustapaukset. Tieoikeutta ei voida yleensä kohdistaa esimerkiksi asuntotonttiin tai puutarhaan eikä perustaa luovuttavan tilan rakennuksien läheisyyteen. Aiemmissa oikeustapauksissa on myös tulkittu, että tien perustaminen rannan ja rakennusten väliin aiheuttaa huomattavan haitan. (6, s. 6.)

## 5 Edellytystarkastelu

### 5.1 Tutkimuksen lähtöasetelmat

Insinööriyöni tarkoituksena on tutkia ja tarkastella tieoikeuden perustamisen edellytyksiä ja lähestyä asiaa aikaisemmin loppuun saatettujen yksityistietoimitusten kautta. Edellytysten tarkastelussa lähdin tutkimaan asiaa vastakkaisesta näkökulmasta. Siten tarkasteluun otettiin yksityistietoimitukset, joissa edellytyksiä eivät täytyneet uuden tieoikeuden perustamiseksi. Toimituksissa, joissa yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täyty, on konkreettista näyttöä syistä, jotka estävät tieoikeuden perustamisen. Toimituksissa, joissa edellytykset täyttyvät, tieoikeus on tärkeä kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä varten, eikä saa tuottaa huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle tien vaikutuspiirissä. Tärkeysedellytys täyttyy jo, jos kiinteistölle ei ole toimituksessa perustettua tieoikeutta kiinteistölle kulkemiseksi. Toisaalta taas haitattomuusedellytys ei tule konkreettisesti ilmi, jos toimituksessa ei huomattavaa haittaa ole havaittavissa. Siten päädyin tutkimaan aiheittani sikseen jätettyjen toimituksia kautta.

### 5.2 Toimitusten kerääminen

Tutkimuksen kohteena olevien toimituksien toimitusnumerot etsittiin maanmittauslaitoksen rekisteristä JAKOinfo-ohjelmiston avulla, jolla voidaan etsiä toimituksia rekisteristä erilaisia hakukriteereitä käyttäen. Ohjelmalla etsittiin sikseen jätetyt/rauenneet yksityistietoimitukset. Ohjelman avulla saatiin poimittua vuosina 2012–2017 lopetetut yksityistietoimitukset, vanhempia toimituksia ei löytynyt JAKOinfon kautta. Aluksi tarkoituksena oli etsiä vain läntiseltä vastuualueelta toimituksia, mutta toimituksia ei tullut riittävästi,

joten haku laajennettiin koskemaan koko maata. Lisäksi suurin osa toimituksista oli peruutettu hakijoiden toimesta, jolloin edellytystarkastelu ei tullut kysymykseen niissä toimituksissa. Haettuja yksityistietoimituksia peruttiin sekä peruutuskirjeellä, että toimituskokouksen yhteydessä hakijoiden toimesta. Lopulta toimitusnumeroita kertyi noin 100.

Toimitukset puolestaan haettiin toimitusnumeroiden avulla ARKKI:sta, joka on Maanmittauslaitoksen sähköinen arkisto. Sinne arkistoidaan maanmittaustoimituksissa ja hallinnollissa päätöksissä tuotetut asiakirjat ja kartat. Jokaisen toimituksen pöytäkirja käytiin läpi ja toimituksista poimittiin vain toimitusinsinöörin päätöksellä sikseen jätetyt yksityistietoimitukset. Lisäksi toisena ehtona oli, että tarkasteluun otetaan mukaan ainoastaan toimitukset, joissa oli tarkoituksena perustaa joko kokonaan uusi tie tai uusi tieoikeus ennestään olevaa tiehen. Tutkimuksesta rajattiin siten pois hakijoiden peruuttamat toimitukset ja toimitukset, joissa haettiin yksityistien lakkauttamista. Lopulta toimituksia, joissa yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täytyneet ja jotka jätettiin sikseen toimitusinsinöörin päätöksellä, kertyi 25.

### 5.3 Toimitusten eteneminen

Tutkimuksen kohteena olevat yksityistietoimitukset alkoivat toimituskokouksella, joissa käsiteltiin toimitukseen kuuluvat asiat ja toimitushakemuksen tarkoitus. Suurin osa toimituksista suoritettiin yhdellä kertaa, mutta muutama toimitus sisälsi kaksi erillisin kutsuin järjestettyä toimituskokousta. Neljään toimitukseen haettiin muutosta Maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksestä, mutta missään tapauksessa maa- ja metsätalouden ministeriön päätös ei lähtenyt muuttamaan toimituksessa annettua päätöstä.

Kokouksissa käytiin läpi pöytäkirjan mukaisesti kokouksesta tiedottaminen, kokouksen laillisuus ja edellytykset toimituksen suorittamiseksi. Tiedottaminen täytyy suorittaa lain edellyttämällä tavalla. Kokouksien alussa todettiin myös, ettei toimitusta suorittava insinööri ollut esteitä toimia kyseisessä toimituksessa. Uskottujen miesten käyttämisen mahdollisuus tuotiin esille myös aivan kokouksen alkupuolella. Hakemuksen selventämiseksi toimituksissa selostettiin toimituksen tarkoitusta ja toimitusmenettelyä. Kokouksissa käytiin läpi alueelta tehdyt arkistotutkimukset, joissa usein selvisi merkittäviä asioita toimituksen kannalta.

Alun selostusten ja selvitysten jälkeen toimituksissa seurasi asianosaisten kuuleminen, jossa he kertoivat kantansa toimituksessa käsiteltäviin asioihin ja esittivät perusteita niihin liittyen. Useissa toimituksissa ilmeni asiaosaisten kesken erimielisyyksiä toimituksessa käsiteltävistä asioista. Usein myös maastokatselmus katsottiin tarpeelliseksi suorittaa kokouksen yhteydessä. Asianosaisten kuulemisen ja mahdollisen maastokatselmuksen jälkeen toimituksesta annettiin päätös, jonka jälkeen käsiteltiin loput toimitukseen kuuluvat asiat, kuten kustannusten osittelu, asiakirjojen lähettäminen ja toimituksen lopettaminen.

#### 5.4 Toimituspäätökset

Tieoikeuksia toimituksissa ei perustettu, koska edellytyksiä niiden perustamiselle ei ollut. Toimituksissa vedottiin olosuhteiden muuttumattomuuteen, huomattavaa haittaan, sekä joissakin toimituksissa todettiin, ettei tieoikeus ole tärkeä kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä varten. Toimituspäätöksissä vedottiin yksityistielain 7, 8, 9 ja 103 pykäliin. Luokittelin toimitukset kolmeen kategoriaan, jotka määräytyivät toimituksessa tehdyn päätöksen mukaan. Kategoriat olivat olosuhteiden muuttumattomuus, tärkeys- ja haitattomuusedellytykset. Neljässä toimituksessa todettiin, että tärkeys- ja haitattomuusedellytykset eivät täyty tieoikeuden perustamiseksi.

##### 5.4.1 Olosuhteiden muuttumattomuus

Yhdeksässä tapauksessa toimitusinsinööri katsoi, että yksityistielain 103. pykälän mukaista olennaista olosuhteiden muutosta ei ollut syntynyt edellisen tiestä tehdyn oikeuden luovutuksen tai tienpitovelvollisuudesta päättämisen tai sopimisen jälkeen. Olosuhteiden olennaista muutosta asianosaiset perustelivat usein liikenteen lisääntymisellä, jonka puolestaan väitettiin aiheuttavan haittaa kiinteistöille. Muita syitä olosuhteiden muutokselle asianosaisten mukaan olivat liikenteen aiheuttama vaarallisuus, tilojen muuttunut käyttö ja talouden huoltoon liittyvät tarpeet, kuten jätevesijärjestelmien tyhjenys ja huolto. Lisäksi toimituksissa monesti tuotiin esiin maanomistajien tulevaisuudessa toteutettavia suunnitelmia, joiden uskottiin vaikuttavan tienkäyttöön. Näihin perusteluihin vedoten maanomistajat halusivat uusia oikeuksia perustettavaksi tai vanhoja siirrettäväksi mahdollisesti parempaan paikkaan.

Joissakin tapauksissa toimitusinsinööri ehdotti, että maanomistajat voisivat tehdä sopimuksen asiasta, mutta erimielisyyksien takia sopimukseen ei päästy missään toimituksessa. Näin ollen toimitukset jätettiin sikseen, eikä uusia oikeuksia perustettu. Kahdesta toimituksesta valitettiin Maa- ja metsätalouden ministeriöön, mutta kummassakaan tapauksessa maa- ja metsätalouden ministeriö ei kumonnut toimituksessa tehtyä ratkaisua, vaan toimituksessa annettu päätös jäi voimaan.

#### 5.4.2 Esimerkkitapaus 1

Nostan esille yksityistietoimituksen 2016-528884, jossa toimituksen tarkoituksena oli hakijakiinteistön 480-402-2-49 Aliherne tieoikeuden selvitys ja järjestäminen. Tieyhteys, jota hakemus koski, oli vanha yhteinen Hirvaksen tie. Haettu tie olisi rasittanut kiinteistöjä 480-402-1-19 Santtio, 480-402-2-22 Tyynelä ja 480-402-2-60 Yliherne. Tien käyttämisestä oli erimielisyyksiä. Suurin rasitus tiestä olisi aiheutunut kiinteistölle Yliherne, koska tie kulki läheltä kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia. Perustettavaksi haettu tieoikeus oli aikaisemmin ollut osin kiinteistöjen yhteisiä teitä, ja hakija oli käyttänyt niitä kulkemiseen. Asianosaisten mukaan yhteiset tiet oli 1970-luvun puolivälissä poistettu käytöstä ja kynnetty pelloksi. Aliherneen ja Yliherneen kiinteistöjen omistajat olivat sopineet muutoksen yhteydessä, että hakijakiinteistöllä on edelleen oikeus tarvittaessa käyttää teitä kulkemiseen. Sopimus kiellettiin myöhemmin 1990-luvun lopulla.

Kohdealueelta oli kuitenkin alueellisessa yksityistietoimituksessa lakkautettu kaikki vanhat kulkemista palvelevat oikeudet, paitsi tiekunnan tiet ja käyttöoikeusyksiköiksi perustetut tiet. Alueellinen yksityistietoimitus MMLm/403/33/2015 oli rekisteröity 1.10.2015. Kyseisessä toimituksessa oli järjestetty kulkuoikeuksia hakijan tiluksille, eikä millekään kiinteistölle ollut tieoikeutta Hirvaksen tiehen annettu. Asianosaisten kuulemisessa tuli esille, että tie kulkee yhden rasitetun kiinteistön talouskeskuksen ja saunarakennuksen välistä aiheuttaen huomattavaa haittaa.

Toimituspäätöksessä toimitusinsinööri totesi, että lakkauttaminen on tehty laillistuneessa toimituksessa eikä Aliherneen kiinteistö ei voi käyttää kyseen omaista tietä tiluksilleen kulkemiseksi. Toimitusinsinööri katsoi, että hakijalla on mahdollista kulkea muita reittejä tiluksilleen, eikä Hirvaksen tie ole välttämätön tilusten tehokkaalle käytölle. Kukaan asianosaisista ei pystynyt esittämään argumentteja, että olosuhteet olisivat olen-

naisesti muuttuneet edellisen toimituksen jälkeen. Toimitusinsinööri totesi, ettei olosuhteiden muutosta ole tapahtunut, siinä määrin kuin yksityistielaki velvoittaa. Toimitus jätettiin sikseen.

#### 5.4.3 Tärkeysedellytyksien puuttuminen

Toimituksia, joissa katsottiin, ettei perustettava tieoikeus ole tärkeä kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä varten, oli 12. Toimituksissa päätökset perustuivat kahteen asiaan. Ensinnäkin todettiin, että kulkeminen voidaan suorittaa vanhoja tielinjauksia pitkin, ja toiseksi hakijakiinteistöllä on mahdollisuus järjestää kulkuyhteys käyttäen omia tiluksiaan hyväkseen tai kiinteistö rajoittuu tiekunnalliseen yksityistiehen. Neljässä toimituksessa uuden tieoikeuden antamisen takia katsottiin koituvan huomattavaa haittaa jollekin kiinteistölle sen lisäksi, että tieoikeuden ei katsottu täyttävän tärkeysedellytyksiä. Täysin uutta tielinjausta haettiin viidessä toimituksessa. Ennestään olevaan tiehen haettiin taas tieoikeutta seitsemässä toimituksessa. Viidessä toimituksessa asianosaiset esittivät väitteitä tai myönsivät, että ennestään olevia teitä oli käytetty kiinteistöjen kulkutarpeisiin ilman virallista tieoikeutta.

Tilanteissa usein vedottiin maanomistajien keskinäisiin sopimuksiin tien käytöstä, mutta kaikissa tapauksissa ne olivat suullisia, eikä niiden olemassa olosta voitu esittää minäkäänlaista konkreettista näyttöä. Tämän kaltaisissa tapauksissa toimitusinsinööri totesi, että pelkästään pitkään jatkunut sopimukseen perustunut käyttö ei luo pysyvää käyttöoikeutta tiehen. Aikaisemmin työssänikin on kerrottu, että sopimus sitoo vain sopimuksen tehneitä osapuolia ja heidän perillisiään. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa sopimus yleensä raukeaa.

Toimituksissa ei perustettu tieoikeuksia, ja toimitukset jätettiin sikseen, koska yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täytyneet. Teiden ei katsottu olevan tärkeitä kiinteistöjen tarkoituksen mukaista käyttöä varten. Kahdesta toimituksesta valitettiin Maa- ja metsätalouden ministeriöön, mutta maa- ja metsätalouden ministeriö ei lähtenyt muuttamaan toimituksissa tehtyjä päätöksiä kummassakaan tapauksessa, eli toimituksessa tehdyt ratkaisut jäivät voimaan.

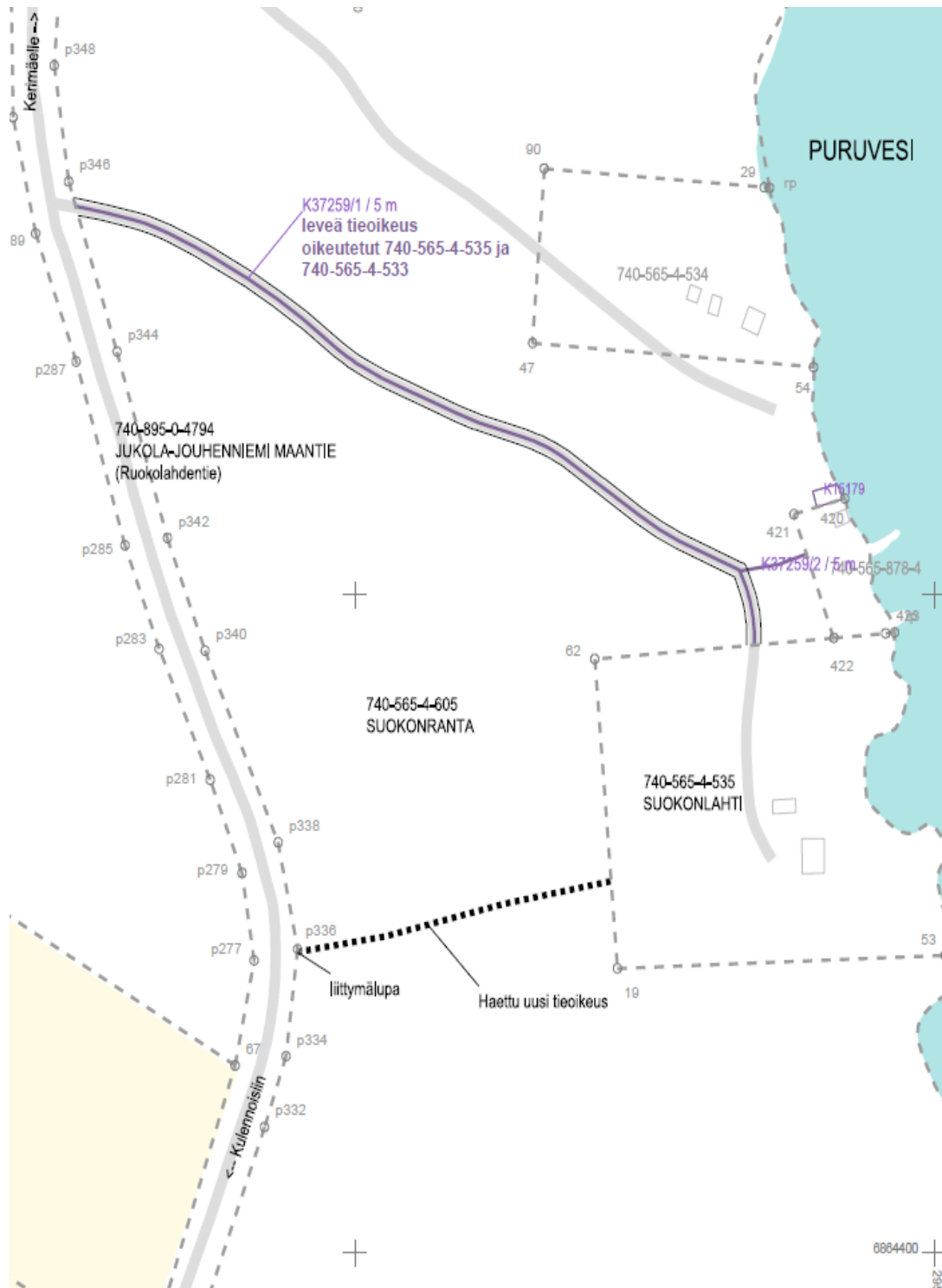


#### 5.4.4 Esimerkkitapaus 2

Toimitus (2015-509346) tuli vireille, kun kiinteistön 740-565-4-535 Suokonlahti omistaja haki uuden tien perustamista kiinteistön 740-565-4-605 Suokonranta alueella. Toimituksen tarkoituksena oli käsitellä tieoikeuden perustaminen ja siihen liittyvät asiat, muun muassa tien sijainti ja leveys, tien yksiköinti sekä korvaukset. Hakija kiinteistöllä on oikeus 5 metriä leveään olemassa olevaan tiehen kiinteistön Suokonranta alueella. ELY-keskus oli myöntänyt hakijalle luvan rakentaa liittymä maantiehen uutta tietä varten. Olemassa olevan tien liittymä väitettiin olevan liikenneturvallisuusriski huonon näkemän vuoksi. Kiinteistön Suokonranta omistaja vastusti uuden tieoikeuden perustamista hänen maalleen.

Toimitusinsinööri päätti suorittaa maastokatselmuksen, jossa hän tarkasteli ennestään olevaa tietä ja sen liittymää sekä haetun tien liittymää ja haetun tien paikkaa maastossa. Teiden sijainnit on esitetty toimituskartalla (kuva 4). Lisäksi katselmuksen yhteydessä suoritettiin mittauksia uuden tien mahdollisesta sijainnista. Maastokatselmuksen perusteella toimitusinsinööri ei havainnut liittymien näkyvyyksissä huomattavan suurta eroa. Asiaosaiset eivät päässeet sopimukseen tien tekemisestä.

Tiepäätöksessä insinööri ei perustanut uusia tieoikeuksia. Hän katsoi, että liikenneturvallisuusseikat huomioon ottaen yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täyty. Kiinteistölle kulki olemassa oleva tie, eikä näin ollen uusi tieoikeus ollut tärkeä kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten. Hakija valitti toimituspäätöksestä Maa- ja metsätalouden ministeriön, mutta hän peruutti hakemuksensa. Lopulta asiaa ei ratkaistu Maa- ja metsätalouden ministeriössä, vaan toimituspäätös jäi voimaan.



Kuva 4. Toimituskartta (MML arkisto)

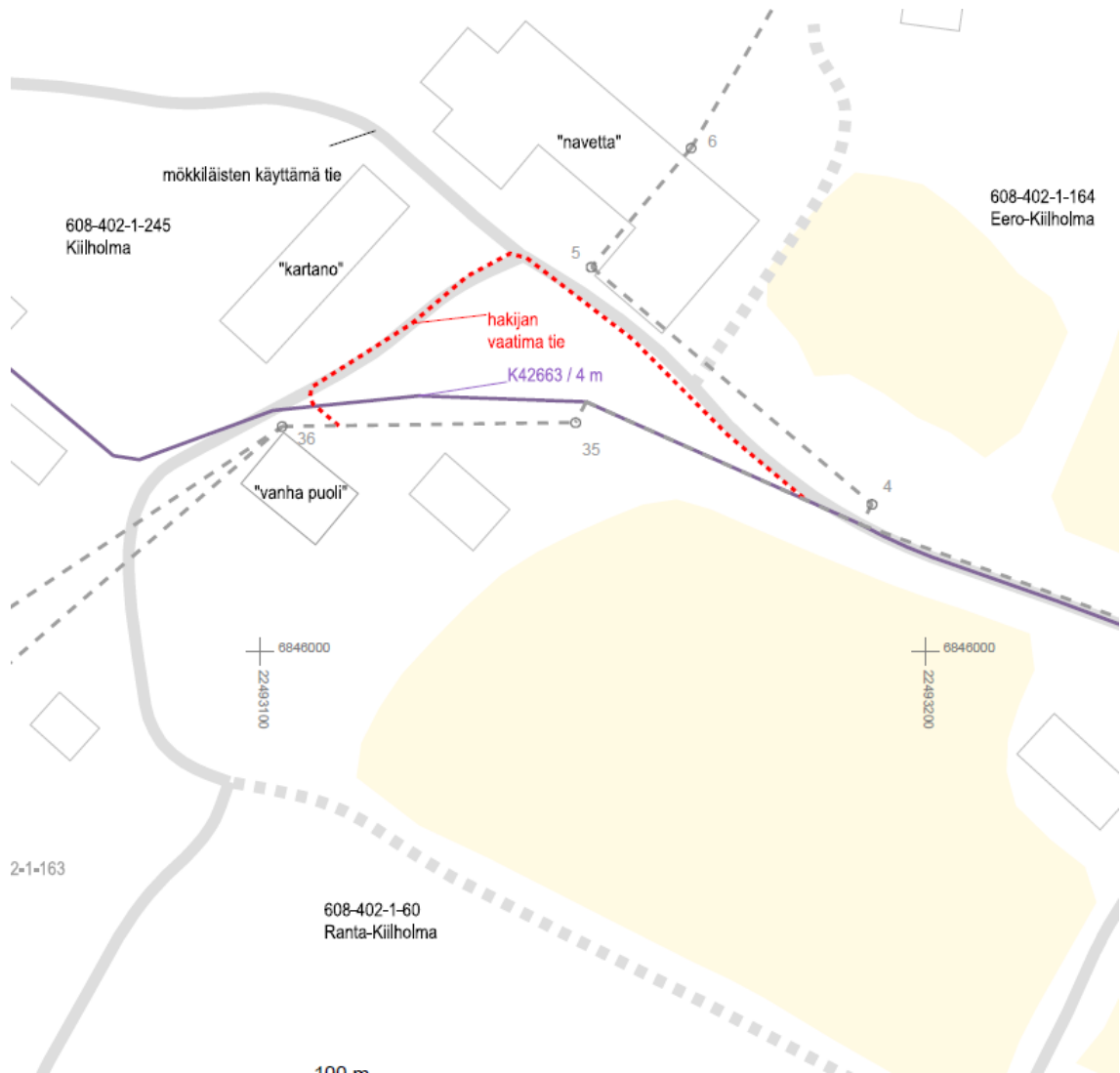
#### 5.4.5 Toimituksissa todettu huomattava haitta

Huomattavaa haittaa uusien tieoikeuksien perustamisesta todettiin aiheutuvan yhdeksässä toimituksessa, joista neljässä myöskään tarkeysedellytysten ei katsottu täyttyvän. Neljässä toimituksessa tien katsottiin kulkevan pihapiirissä tai liian läheltä rakennuksia aiheuttaen huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Kahdessa toimituspäätöksessä on vain todettu haitan olemassaolo, mutta ei ole yksilöity syytä, joka aiheuttaa huomattavaa haittaa. Kuitenkin näiden toimitusten asianosaisten kuulemisessa ja maastokatselmuksessa tulee esille asioita, jotka viittaavat todettuun haittaan. Niitä olivat tarpeettoman häiritsevä rasite pienelle kiinteistölle ja kaavan toteutumisen vaikeutuminen. Kolmessa toimituksessa uuden tieoikeuden katsottiin pirstovan kiinteistöä vaikeuttaen huomattavasti kiinteistön käyttöä. Toimituksissa, joissa todettiin aiheutuvan huomattavaa haittaa, ei valitettu Maa- ja metsätalouden ministeriöön.

#### 5.4.6 Esimerkkitapaus 3

Toimituksen (2015-506850) tarkoituksena oli perustaa tieoikeus hakijan omistaman kiinteistön 608-402-1-60 Ranta-Kiilholma hyväksi. Kyseessä oli kulkuoikeuden perustaminen olemassa olevaan tiehen, jota pitkin hakija olisi kulkenut omistamalleen rakennukselle. Hakijan vaatima tie kulkee rasitetun kiinteistöllä 608-402-1-245 Kiilholma sijaitsevan kartanon edestä ja läheltä navettaa. Tietä rasittaa osittain Kiilholman tilan takana sijaitsevat lomakiinteistöt. (Kuva 5.)

Toimituspäätöksessä toimitusinsinööri totesi, ettei tieoikeuden perustamiselle ole edellytyksiä. Tieoikeuden katsottiin aiheuttavan huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle, koska tie kulkee tilan päärakennuksen eli kartanon edestä. Lisäksi todettiin, että hakijalla on mahdollista rakentaa tie omaa maata pitkin. Toimitus jätettiin sikseen, koska edellytyksiä tieoikeuden perustamiselle ei ollut.



Kuva 5. Toimituskartta (MML arkisto)

## 6 Yhteenveto

Tutkimuksen kohteena oli 25 yksityistieoimitusta. Suurimmassa osassa eli 12 toimituksessa todettiin, ettei tieoikeus ole tärkeä kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä varten. Yhdeksässä toimituksessa todettiin, ettei tieoikeutta voida perustaa, koska tie aiheuttaa huomattavaa haittaa jollekin kiinteistölle. Lisäksi myös yhdeksässä toimituksessa katsottiin, ettei yksityistielain mukaista olennaista olosuhteiden muutosta ollut tapahtunut tieoikeuden perustamiseksi.

Useimmiten huomattavan haitan katsottiin aiheutuvan joko siitä, että tie kulki rasetetun kiinteistön pihapiirissä liian läheltä rakennuksia tai että rasetettu kiinteistö pirstoutuisi vaikeuttaen huomattavasti sen tarkoituksenmukaista käyttöä. Suurin tekijä toimituksissa,

joissa tärkeisedellytysten ei katsottu täyttyvän, oli se, että kiinteistöllä oli jo toimituksessa perustettu olemassa oleva tieoikeus tai sillä oli mahdollisuus järjestää kulku omaa maata pitkin kohtuullisin kustannuksin.

Vaikka toimituksissa ei ollut yksityistielain mukaisia edellytyksiä perustaa uusia tieoikeuksia, usein toimitusinsinööri toi esille, että asianosaiset voivat tehdä sopimuksen kulkemiseen liittyen. Sopimuksia ei kuitenkaan toimituksissa tehty.

Toimituspäätöksissä vedottiin yksityistielain pykäliin 7, 8, 9 ja 103. Toimitukset jätettiin sikseen toimitusmiesten tai toimitusinsinöörin päätöksellä, koska yksityistielain mukaiset edellytykset eivät täyttyneet näiden pykäliden osalta.

## Lähteet

- 1 Maanmittauslaitoksen toiminta. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitoksen organisaation verkkosivut. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio>> Luettu 13.01.2017.
- 2 Tietietoa. 2017. Verkkodokumentti. Tieyhdistyksen verkkosivut. <<http://www.tieyhdistys.fi/tietietoa/>>. Luettu 17.01.2017.
- 3 Yksityisteiden tienkäytön pelisäännöt. 2017. Verkkodokumentti. Tieyhdistys. <[http://www.tieyhdistys.fi/site/assets/files/1366/yksityisteiden\\_tienkayton\\_pelisaannot.pdf](http://www.tieyhdistys.fi/site/assets/files/1366/yksityisteiden_tienkayton_pelisaannot.pdf)>. Luettu 17.01.2017.
- 4 Tiekunta tutuksi ja toimivaksi. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiekunta\\_2014\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiekunta_2014_0.pdf)>. Luettu 20.01.2017.
- 5 Yksityistietoimituksen esite. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e1005\\_yksityistietoimitus\\_0114\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e1005_yksityistietoimitus_0114_0.pdf)>. Luettu 23.01.2017.
- 6 Yksityistietoimituksen toimitusmenettelyn käsikirja. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/18\\_yksityistietoimitus.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/18_yksityistietoimitus.pdf)>. Luettu 25.01.2017
- 7 Saukonsaari lida. 2013. Kulkuyhteyden perustaminen ja siitä seuraava vastuu ja valta. Opinnäytetyö. Oulun seudun ammattikorkeakoulu. Theseus tietokanta.
- 8 Laki Maanmittauslaitoksesta 900/2013
- 9 Laki yksityisistä teistä 358/1962
- 10 Kiinteistömuodostamislaki 554/1995
- 11 Maantielaki 503/2005
- 12 Yksityistielaki. 2017. Verkkodokumentti. Liikenne- ja viestintäministeriön verkkosivut. <<https://www.lvm.fi/yksityistielaki>>. Luettu 17.03.2017.
- 13 Hallituksen esitys eduskunnalle yksityistielaksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Luonnos 25.1.2017. Verkkodokumentti. Liikenne- ja viestintäministeriön verkkosivut. <<https://www.lvm.fi/lvm-site62-mahti-portlet/download?did=224615>>. Luettu 17.03.2017.

**Tutkimuksen kohteena olleet toimitukset**

Oheisessa taulukossa on yksityistietoimituksien toimitusnumerot, joita käytettiin tämän opinnäytetyön tutkimuksen pohjana.

2016-536762	2016-541678	2015-521115
2015-519763	2015-515390	2015-508494
2015-513882	2015-509346	2015-509255
2015-506850	2014-473380	2014-486178
2013-453567	2013-455475	2012-423550
2011-384376	2015-507658	2013-461856
2012-432691	2016-528884	2015-519406
2015-502415	2013-452753	2013-450740
2010-352169		