

Jussi Hämäläinen

Rantaviiva kiinteistön rajana

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinööriytyö

15.4.2013

Tekijä Otsikko	Jussi Hämäläinen Rantaviiva kiinteistön rajana
Sivumäärä Aika	45 sivua 15.4.2013
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	maanmittausinsinööri (AMK) Pauli Laattala lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämän insinööriyön tarkoituksena on tutkia rantaviivan ja kiinteistön rantarajan välistä suhdetta. Työn tavoitteena on havainnollistaa kiinteistön rantarajaan liittyviä erityispiirteitä ja ongelmia kiinteistönmuodostuksen kannalta. Ongelman aiheuttaa kiinteistörajan sijainnin pysyvyys, vaikka ympäristö muuttuisi. Työssä käsitellään myös rantarajalla tehtävän rajankäynnin erityispiirteitä.</p> <p>Työssä käytetään teorian ohella käytännön esimerkkejä, joilla pyritään antamaan konkreettinen kuva käsiteltävästä asiasta. Tässä työssä kiinteistön rantarajan ongelmia käsitellään pääasiassa tapauksissa, joissa kiinteistö rajoittuu vesijättöön. Tilanne kehittyy ongelmalliseksi, jos vesijättöä luetaan virheellisesti kuuluvaksi rantakiinteistön tiluksiin esimerkiksi lohkomisen yhteydessä.</p> <p>Työn tuloksena huomataan kiinteistön rantarajan eriarvoinen asema rajankäynnin kustannusten muodostumisessa nykyisen hinnoittelun pohjalta verrattuna muihin kiinteistörajoihin. Toisena tuloksena osoitetaan, kuinka hankalia ja suuritöisiä vesijättöihin liittyvät epäselvyydet voivat olla.</p>	
Avainsanat	rantaviiva, kiinteistöraja, vesijättö

Author Title	Jussi Hämäläinen Shoreline as the Boundary of Real Property
Number of Pages Date	45 pages 15 April 2013
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Pauli Laattala, B.Eng in Land Surveying Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The purpose of this final year thesis is to study the relationship between shoreline and real property's boundary. The goal of this thesis is to demonstrate the special characteristics and problems of real property's shore boundary relative to property formation. The problem is caused by staticness of real property's boundary, even in the case of change in surroundings. Special characteristics in resurvey of boundaries at the shore boundary are also included in this thesis.</p> <p>Practical examples are used alongside with theory to create a concrete view of this topic. The problems of shore boundary are considered mainly in situations when real property borders to accretion. Situation becomes problematic if accretions are incorrectly included in waterfront property, for example in connection with parcelling.</p> <p>As the result, this thesis shows the unequal status of real property's shore boundary in comparison with other type of boundaries in the current formation of the costs in resurvey of boundaries. As the second result, it is shown that unclarities related to accretions can be very time-consuming and difficult.</p>	
Keywords	shoreline, real property boundary, accretion

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Luonnolliset kiinteistörajat	2
2.1	Kiinteistörajan määritelmä	2
2.2	Luonnollisten kiinteistörajojen määritelmä	2
2.3	Luonnollisen kiinteistörajan sijainti ympäristön muuttuessa	4
3	Rantaviiva	5
3.1	Mikä on ranta ja rantaviiva?	5
3.2	Rantaviivan kokonaispituus Suomessa	6
3.3	Rantaviivan mittaamisen matemaattinen ongelma	7
3.4	Rantarajat kiinteistörekisterissä	8
3.5	Kaksi rantaviivaa	10
3.6	Isojaon vaikutus rantarajan muodostumiseen	11
3.7	Vanhan rantaviivan määrittäminen	12
4	Vesijättö	13
4.1	Vesijätön määritelmä	13
4.2	Vesijätön lunastus	14
4.3	Vesijätön lunastamisen edellytykset	15
5	Rantarajan kartoitus kiinteistötoimituksissa	15
5.1	Mittausluokat ja RSK-luku	15
5.2	Rantarajan sijaintitarkkuuden lieventäminen	16
5.3	Kartoitusmenetelmät	16
5.4	Lohkomisen laatukriteerit rantarajan osalta	17
6	Rajankäynti rantarajalla	18
6.1	Yleistä rajankäynnistä	18
6.2	Rajankäynti rantarajalla päätoimituksena	18
6.3	Alueiden vaihtaminen rajankäynnin yhteydessä	19
6.4	Rajankäynnin periaatteita rantarajalla	20
6.5	Rajankäynnin tekninen toteutus epäselvällä rantarajalla	21
6.6	Rajankäyntitoimituksen kustannusongelmat pitkällä epäselvillä rantarajoilla	22

6.7	Kustannusten osittelu rajankäynnissä yhteistä vesialuetta vastaan	23
7	Vesijättöön rajoittuvan saaren lohkominen	23
7.1	Tapa 1	24
7.2	Tapa 2	25
7.3	Tapa 3	26
7.4	Tapa 4	27
7.5	Tapa 5	28
7.6	Johtopäätöksiä	29
8	Toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku	30
8.1	Virheiden luokittelu ja korjaaminen ennen toimituksen rekisteröintiä kiinteistörekisteriin	30
8.2	Virheen korjaaminen toimituksen rekisteröinnin jälkeen	31
8.3	Virheen korjaamisen ja toimituksen purkamisen mahdollisuus pitkän ajan kuluttua	33
9	Vesijätön virheellinen tulkinta osaksi rantakiinteistön tiluksia	34
10	Hollolan Sarvan kylän vesijätöt Vesijärvellä	35
10.1	Alkusanat	35
10.2	Tapauksen taustaa	36
10.3	Kiinteistön määräytys 1998-630634	38
10.4	Yhteisen vesijätön ja yhteisen alueen jako 2002-866640	39
10.5	Lopputulos	41
11	Pohdintaa ja johtopäätöksiä	42
	Lähteet	44

Lyhenteet

AJ	Asetus jakolaitoksesta 26.10.1916/82
JL	Jakolaki 14.12.1951/604
KKO	Korkein oikeus
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
MMMA	Maa- ja metsätalousministeriön asetus
MW	Keskivedenkorkeus
NaapL	Laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26
OK	Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4
SYKE	Suomen ympäristökeskus
VL	Vesilaki 19.5.1961/264

1 Johdanto

Tässä insinööriyössä tutkitaan rantaviivan ja kiinteistön rantarajan välistä suhdetta. Työn tarkoituksena on tuoda esille kiinteistön rantarajaan kohdistuvia oikeudellisia ongelmia kiinteistön ulottuvuuden määrittelyn kannalta. Työssä tutkitaan myös rantarajan erityisasemaa rajankäynnin kannalta.

Alueiden käyttöä ajatellen rantojen merkitys meillä Suomessa on pinta-alaan nähden suhteellisen suuri, sillä 10 % Suomen pinta-alasta on vesistöjä. Suomessa on rantaviivaa yli 300 000 kilometriä, minkä vuoksi huomattava osa kiinteistöistämme rajoittuu mereen tai vesistöihin ainakin osittain. [8; 9.]

Vesijätöt aiheuttavat kiinteistönmuodostuksellisia ongelmia ja epäselvyyksiä ranta-alueilla. Tämä insinööriyö on saanut inspiraationsa Hollolan Sarvan kylän vesijättöepäselvyyksistä vuosituhannen taitteessa.

Työn alkuosa toimii teoreettisen johdantona, josta siirrytään nykyaikaiseen rantarajalla tehtävän rajankäynnin tekniikkaan. Rajankäynnin tekniikkaosion jälkeen käydään läpi käytännön esimerkki vesijättöön rajoittuvan saaren lohkomisesta eri tavoin. Työssä käydään läpi myös kiinteistötoimituksessa tapahtuneen virheen korjaamisen mahdollisuutta. Työn lopussa käsitellään Sarvan kylän vesijättötapaus. Lopuksi pohditaan, miten vesijätöistä aiheutuvia kustannuksia saataisiin vähennettyä ja olisiko asian järkevöittämisiksi tehtävissä jotain.

2 Luonnolliset kiinteistörajat

2.1 Kiinteistörajan määritelmä

Kiinteistöraja on maanmittaustoimituksessa syntyvä raja, joka määrää kiinteistön tai rekisteriyksikön ulottuvuutta. Raja merkitään maastoon rajamerkeillä, tai se voi olla niin sanottu luonnollinen raja. Ominaista kiinteistörajalle on pysyvyys, joten rajan paikka ei voi muuttua, vaikka rajamerkit katoaisivat tai luonnollista rajaa tarkoittava maaston kohde muuttuisi.

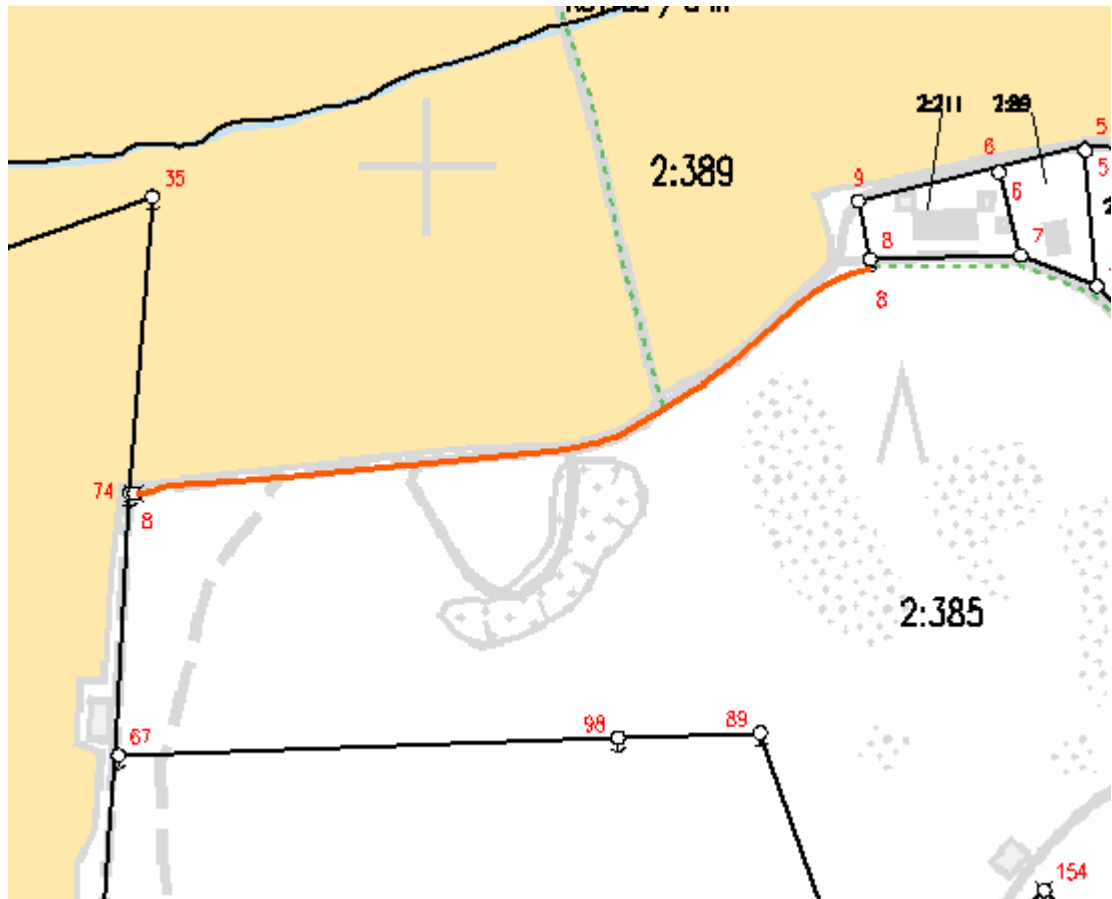
2.2 Luonnollisten kiinteistörajojen määritelmä

Luonnollinen kiinteistöraja on maastossa selvästi näkyvä ja pysyvä kohde esimerkiksi tien keskilinja, puro, oja tai rantaviiva. Luonnollinen raja on joko luonnon muokkaama tai rakennettu riippuen tilanteesta. Luonnollinen raja on piirtotekniikaltaan lähtökohtaisesti aina käyräviiva, ei koskaan murtoviiva. Luonnolliselle rajalle ei myöskään ole tarvetta rakentaa rajamerkkejä rajan paikkaa osoittamaan. [3.]

Murtoviiva (kuva 1) kulkee rajamerkistä rajamerkkiin tai rajapisteestä rajapisteeseen suoralla viivalla. Käyräviiva (kuva 2) kulkee jotain tiettyä maastonmuotoa, kuten rantaviivaa tai tien keskilinjaa pitkin ilman taitepisteitä.



Kuva 1. Murtoviiva (oranssi)

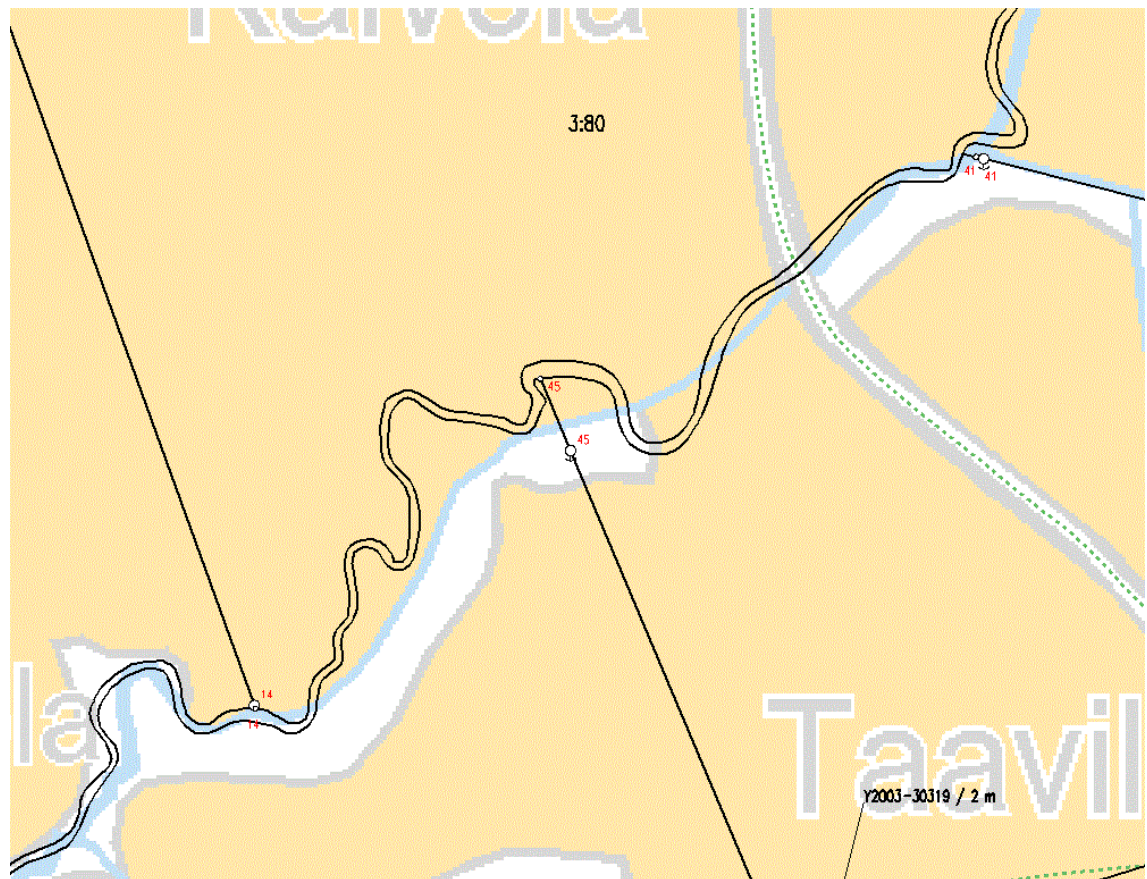


Kuva 2. Käyräviiva (oranssi)

2.3 Luonnollisen kiinteistörajan sijainti ympäristön muuttuessa

Luonnolliset kiinteistörajat ovat ongelmallisia kiinteistön ulottuvuuden määrittelyn kannalta ympäristön muuttuessa. Luonnollinen kiinteistöraja on staattinen eli pysyvä, kuten rajamerkein tai rajapistein osoitettu kiinteistörajakin. Luonnollisen kiinteistörajan sijainti ei seuraa muutoksia fyysisen kohteen muuttuessa. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistöraja on aikaisemmin määrätty lainvoimaisesti kulkemaan luonnollisena rajana kiemurtelevassa suurehkossa ojassa, on kiinteistörajan sijainnin tarkka määrittely erittäin hankalaa, jos rajaojaa suoristetaan myöhemmässä vaiheessa.

Kuvassa 3 näkyy suoristettu oja sinisellä. Mustalla tuplaviivalla ilmenee vanhalta toimituskartalta tulkittu kiinteistöraja, jonka mukaisesti oja on todennäköisesti aikaisemmin kulkenut maastossa. Kiinteistörajan muuttaminen nykytilannetta vastaavaksi on tietyn edellytyksin mahdollista esimerkiksi rajankäyntitoimituksella.

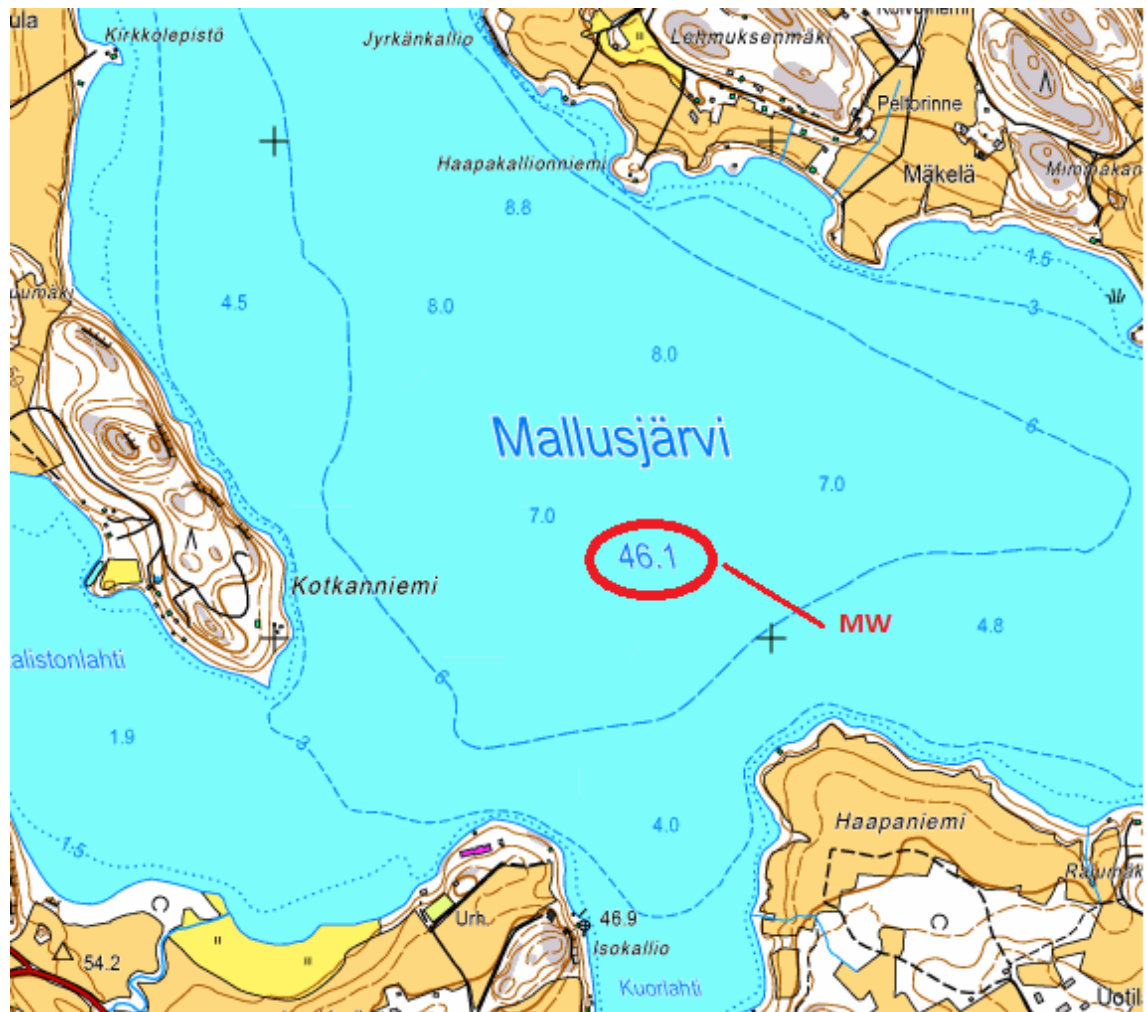


Kuva 3. Suoristettu oja suhteessa kiinteistörajaan

3 Rantaviiva

3.1 Mikä on ranta ja rantaviiva?

Ranta on maa- ja vesialueen vaiheuttumisvyöhyke, eli reuna, joka erottaa toisistaan kaksi hyvin erilaista ekosysteemiä, joiden luonnonolot ja käyttömahdollisuudet eroavat voimakkaasti toisistaan. Rantaviiva tarkoittaa maa- ja vesialueen välistä rajaa. Rantaviiva käsitteenä tarkoittaa tässä insinööriyössä edellä mainittua maa- ja vesialueen rajaa, ei kiinteistörajaa. Tarkemmin määriteltynä rantaviivaa määrätessä vaiheuttumisvyöhyke kiteytetään määrättyyn korkeustasoon eli yleensä keskivedenkorkeuteen (MW), jonka leikkausviiva maan pinnan ja vesistön pohjan välillä on rantaviiva. [7, s. 1.] MW on usein merkitty myös peruskartoille, kuten kuvassa 4.



Kuva 4. Keskivedenkorkeus MW peruskartalla

3.2 Rantaviivan kokonaispituus Suomessa

Suomen ympäristökeskuksen vuonna 2002 tekemän laskelman mukaan Suomessa on rantaviivaa yhteensä 314 604 km. Tämä laskelma oli ensimmäinen kerta, jolloin rantaviivan laskennassa pystyttiin käyttämään yhtenäistä tietokantaa merialueiden, järvien ja jokien rantaviivoille. [9.] Vuonna 2002 tehty tutkimus perustui Maanmittauslaitoksen mittakaavan 1:20 000 rantaviiva-aineistoon. Tällä hetkellä tarkin vektorimuotoinen rantaviiva-aineisto on Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviiva-aineisto mittakaavassa 1:10 000. [10.] Seuraavat tulokset ovat vuoden 2002 tutkimuksesta.

Merialueiden osalta tulokseksi saatiin 46 198 km, josta mannerrantaa on 6 299 km ja meren saarten rantaviivaa 39 675 km. Näiden lisäksi meren saarissa on järven rantaa 96 km ja merensaarten järvien saarissa 128 km. [9.]

Järvien rantaviivaa Suomessa on laskelman mukaan 214 896 km, joista 171 506 km on mannerrantaa ja 39 443 km saarten rantaa. Lisäksi järvien saarten järvissä on 2 242 km rantaviivaa ja näiden saarijärvien saarissa 1 705 km. [9.]

Jokien osalta oleellista on se, millaiset uomat lasketaan mukaan tutkimukseen. Mikäli perusteena käytetään veden virtaavuutta siten, että vettä virtaa keskimäärin yli 1 kuutiometri sekunnissa, saadaan jokien rantaviivan pituudeksi n. 42 000 km. SYKEN vuonna 2002 tekemässä laskennassa oli lähtökohtana uoman leveys. Yli 20 metrin levyiset uomat on merkitty peruskarttoihin kahdella viivalla, 5–20 metrin levyiset yhdellä viivalla. Laskennassa käytetty ohjelma tulkitse siten edelliset kaksirantaisiksi, jälkimmäiset yksirantaisiksi joiksi. Yli 20 m leveää jokea on Suomen peruskartoilla 14 551,5 km ja 5–20 metriä leveää jokea 22 039 km, joten jokien rantaviivaa kertyy 51 142 km. Lisäksi jokien saarilla on 2 368 km rantaviivaa, joten jokien rantaviivan kokonaispituudeksi saadaan 53 510 km. Mikäli kapeammat joet lasketaan kaksirantaisina, edellä mainittu kokonaispituus on noin 75 000 km. [9.]

Suomen ympäristökeskuksessa on laadittu topologisesti eheää ja paikkatietoanalyysit mahdollistavaa Ranta10 rantaviiva-aineistoa ympäristöhallinnon seuranta- ja tutkimustyön tarpeisiin. Ranta10 rantaviiva-aineisto pohjautuu maanmittauslaitoksen 1:10000 rantaviiva-aineistosta ja SYKE:n uomatietojärjestelmän uomaverkostosta. Ranta10 rantaviiva-aineisto valmistuu kevään 2013 aikana, minkä jälkeen on mahdollista laskea rantaviivojen kokonaispituudet entistä tarkemmin koko Suomen kattavasta aineistosta. Oletettavaa on, että lähtöaineiston tarkentuessa rantaviivojen kokonaispituus kasvaa jälleen. [10.]

3.3 Rantaviivan mittaamisen matemaattinen ongelma

Rantaviivan pituuden tarkka mittaaminen on matemaattisesti ongelmallista. Suomen rantaviivojen kokonaispituutta on laskettu useaan otteeseen, ja aina lähtöaineiston tarkentuessa rantaviivojen kokonaispituus kasvaa.

On olemassa kohteita, niin sanottuja fraktaaleja, joiden ulottuvuutta ei voida pitää kokonaislukuna. Fraktaalille kohteille on ominaista, että suuremman mittakaavan ilmiöt toistuvat samankaltaisina pienemmissä mittakaavoissa. Rantaviivan mittaaminen on klassinen esimerkki fraktaaleista. Mikäli rantaviivan pituus mitataan alkupisteestä loppupisteeseen janalla, on selvää, että rantaviiva on todellisuudessa pidempi, sillä jana ei ota huomioon niemiä, lahtia ja muita rannan muotoja. Muutetaan tilannetta siten, että muodostetaan pieniä janoja peräkkäin, joka kiertää edellä mainitut niemet, lahdet ja muut rannanmuodot. Voidaan edelleen sanoa, että näiden janojen pituuksien summa on pienempi kuin rantaviivan pituus, sillä janat eivät ota huomioon kivien ja muiden saman kokoluokan rannanmuotoja. Tätä voidaan jatkaa koko ajan pienempien ja edelleen pienempien asioiden huomioon ottamiseen, kuten hiekanjyviin. Tästä voidaan päätellä, että mitä tarkemmaksi mittaamisen mahdollisuus kehittyy, sitä suuremmaksi rantaviivan pituus kasvaa. [11.]

Käytännössä rantaviivan pituuden mittaaminen ei tietenkään ole mikään ongelma. On vain valittava tarkkuus ja mittakaava, jotka rantaviivan pituuden mittaamisessa otetaan huomioon. [11.]

3.4 Rantarajat kiinteistörekisterissä

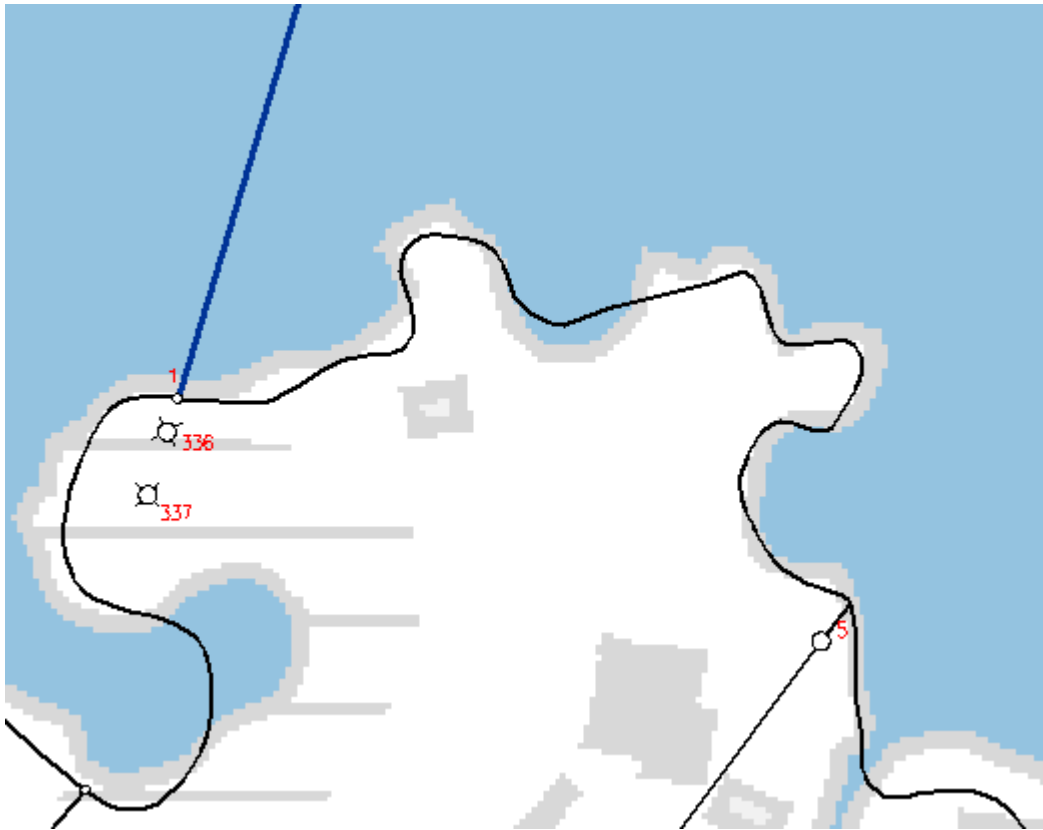
Kiinteistörekisterikartan rantarajat saattavat aiheuttaa hämmennystä. Kiinteistön rantaan rajoittuva käyräviivamainen raja saattaa olla muodoltaan ja sijainniltaan poikkeava maastotietokannasta ja ilmakuvilta erottuvan nykyhetken rantaviivan kanssa.

Kiinteistöjen rantarajat piirretään kiinteistörekisterikartalle erilaisin menetelmin. Osa kiinteistöjen rantarajoista on digitoitu vanhoilta toimituskartoilta siten, että vanha toimituskartta skannataan ja upotetaan kiinteistörekisterikarttasovellukseen vastinpisteiden avulla, minkä jälkeen raja digitoidaan toimituskartalta kiinteistörekisterikartalle. Osa rantarajoista taas tulkitaan kiinteistörekisterikartalle suoraan ilmakuvilta, mikäli on todennäköistä, ettei rannassa ole vesijättöä. [6] Uusia kiinteistöjä muodostettaessa rantarajan sijainnin määrittäminen perustuu yhä enemmän maastokartoitukseen.

Ennen nykyaikaisten mittauskojeiden käyttöönottoa rantarajojen kartoitukseen ei kiinnitetty suuremmin huomiota, ja vanhempien toimituskarttojen rantarajan muoto ei

kokemuksen perusteella välttämättä vastaa todellisuutta. Nykyään rantaraja on kartoitettava kiinteistötoimituksen yhteydessä aina mittausluokan vaatimalla tarkkuudella. Mittausluokassa 4 voidaan rantaraja piirtää myös maastotietokannasta tulkitsemalla. Mittausluokista lisää luvussa 5.

Kiinteistöraja ja rantaviiva eivät välttämättä ole suorassa suhteessa keskenään. Mikäli rantaraja on digitoitu vanhalta toimituskartalta, tilanne saattaa olla piirtoteknisesti sellainen, että kiinteistöraja mutkittelee edestakaisin veden ja maan välillä vaikka epäselvyyttä rajan sijainnista maastossa ei olisikaan. Mitä enemmän rannoilla tehdään kiinteistötoimituksia, sitä tarkemmaksi kiinteistöjen rantarajojen sijainti kiinteistörekisterikartalla muuttuu. Kuvassa 5 näkyy vanhalta toimituskartalta tulkittu rantaraja, joka poukkoilee välillä maalla ja välillä veden puolelle. Kuvan 5 tapauksessa rantaviivaa ei ole kartoitettu nykyaikaisilla mittauskojeilla. On myös syytä muistaa, että kiinteistörekisterikartan maastotietokanta tulkitaan myös ilmakuvilta tai laserkeilausaineistosta. Rantaviivoja kartoitetaan harvemmin muutoin kuin kiinteistötoimitusten yhteydessä.



Kuva 5. Vanhalta toimituskartalta tulkittu kiinteistön rantaraja

3.5 Kaksi rantaviivaa

Vesilain (19.5.1961/264) 1:1 §:n mukaan vesialueella tarkoitetaan aluetta, joka on muutoin kuin tilapäisesti veden peittämä. VL 1:6 §:n mukaan vesilakia sovellettaessa vesialueen ja maa-alueen välinen raja määräytyy keskivedenkorkeuden (MW) rantaviivan mukaisesti. Jos vedenkorkeus muuttuu tai on muuttunut pysyvästi, määrätään sanottu raja muutoksen jälkeisten vedenkorkeuksien mukaan. [VL 1:1 §, VL 1:6 §.] Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että vesilain mukainen rantaviiva on dynaaminen eli muutoksille altis. [kts. uusi vesilaki 27.5.2011/587 1:3.2 § ja 1:5 §]

Oikeudelliset ongelmat rannoilla johtuvat pääasiassa rantaviivan vaihtelun ohella siitä, että oikeusjärjestelmämme tuntee kaksi toisistaan eroavaa rantaviivatyyppiä. Vesilainsäädännön mukaista vesialueiden käyttöä sääntelee ensisijaisesti VL 1:6 §:n (uusi vesilaki 1:5 §) mukainen maa- ja vesialueen välinen raja. Rantaan rajoittuvan kiinteistön ulottuvuutta määrää rannassa kiinteistöraja, joka on luonteeltaan staattinen

eli pysyvä. Kiinteistöraja rannassa säilyy siis muuttumattomana, vaikka vedenpinta laskisi tai nousisi ja rantaviiva siirtyisi uuteen paikkaan. Nämä kaksi edellä mainittua rantaviivatyyppiä voivat toki olla yhteneviä eli kulkea samassa paikassa, mutta se ei ole välttämätöntä. Vaikka vesilain mukaisella rantaviivalla ei olekaan välitöntä merkitystä kiinteistön ulottuvuuden kannalta, se on saattanut olla ratkaiseva tekijä kiinteistörajan syntyhetkellä. [7, s. 3.]

3.6 Isojaon vaikutus rantarajan muodostumiseen

Rantakiinteistön raja vesialuetta vastaan määräytyy vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan pääsääntöisesti isojaonaikaisen rantaviivan perusteella. Tilanteissa, joissa isojaonaikainen rantaviiva on siirtynyt vesistön laskun yhteydessä tai maankohoamisen seurauksena syntyy rantakiinteistön ja vesialueen väliin vesijättöä. Kiinteistön ulottuvuuden määrää tässä tapauksessa isojaonaikainen rantaviiva. Tilanne voi kuitenkin olla myös päinvastainen, eli vesistön pinta on noussut isojaon jälkeen esimerkiksi padotuksen seurauksena, jolloin osa rantakiinteistöstä on veden peittämänä. Tässä tapauksessa isojaonaikaisen rantaviivan maanpuoleinen osa, joka on veden peittämänä, kuuluu osaksi rantakiinteistöä. [7, s. 32–36.]

Oikeusjärjestyksessämme on vanhastaan erotettu aikaisemmin lainvoimaisesti määrätyn rajan käyminen sellaisen rajan käymisestä, jota ei ole aikaisemmin rajanmäärityksellä vahvistettu. Isojaossa syntynyttä luonnollista kiinteistörajaa vesialueen ja rantakiinteistön välillä ei katsota rajanmäärityksellä vahvistuneeksi rajaksi. [7, s. 52.] Isojaonaikainen rantaviiva on kuitenkin ollut myöhemmissä rajankäynneissä kiistaton lähtökohta rajan paikan määrittämiseksi. Lähtökohtana kuitenkin on, että Isojaossa maatilukset on jaettu tuolloiseen rantaan saakka. Vuosina 1917–1951 voimassa ollut AJ (11.1 §) ja kiinteistönmuodostamislain edeltäjä JL (107.1 §) ovat sallineet jakohetkellä olemassa olleen vesijätön jättämisen jaon ulkopuolelle. Tällaisissa poikkeustapauksissa vesijätön ja siihen rajoittuvan rantakiinteistön raja ei määräydy isojaon aikaisen rantaviivan perusteella vaan jaon kohteena olleen alueen ulottuvuuden perusteella. [7, s. 36.]

Kaikissa tapauksissa isojaon aikaista rantaviivaa ei kuitenkaan voida käyttää rantarajan määräytymisperusteena. Isojaon aikaista rantaviivaa ei luonnollisesti voida seurata, mikäli isojakoa ei ole suoritettu lainkaan. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi

yksinäistalot, jotka jätettiin isojaon ulkopuolelle. Yksinäistalo on talo, jolla ei ole yhteisiä rajoja minkään muun talon kanssa. Yksinäistalo muodostaa oman kylänsä, jolla on vain yksi talo. Olennaista tälläisessä tapauksessa on se, että isojaon aikaista rantaviivaa ei tarvita kiinteistörajana, koska yksinäistalon oma vesialue rajoittui omiin maa-alueisiin. Näin ollen vesialue ja maa-alue olivat samaa kiinteistöä. Yksinäistalojen vesialueet ovat kuitenkin myöhemmin saattaneet muuttua yhteisiksi vesialueiksi osittamistoimituksissa, jolloin rantaviivalle on syntynyt kiinteistöraja. Tämän ajankohdan keskivedenkorkeus määrää rantarajan sijainnin. [7, s. 37–38.] Mikäli isojaon aikaista rantaviivaa ei voida pitää rajanmääräämisperusteena, periaate säilyy kuitenkin samana eli rajanmääräämisperusteena käytetään isojaon sijaan jotain toista ajankohtaa, jolloin rantaviivaan on syntynyt kiinteistöraja [7, s. 37].

3.7 Vanhan rantaviivan määrittäminen

Isojaon aikaisen rantaviivan määrittely saattaa olla todella hankalaa varsinkin rannikoilla, joissa maanpinnan kohoaminen on nopeaa. Lähimenneisyydessä tapahtunut järven lasku jättää jälkeensä yleensä selkeämmän ja helpommin tulkittavan vanhan rantapenkan. Maastonpiirteiden tulkinta, kuten vanhan rantapenkan etsiminen, on luonnollinen lähestymistapa vanhaa rantaviivaa määriteltäessä. Yleisesti lähtökohtana ei voida kuitenkaan pitää, että isojaon aikainen rantaviiva olisi maastosta havaittavissa. [7, s. 53.]

Yhtenä menettelytapana on isojaonaikaisen kartan rantaviivan digitointi kiinteistörekisterikartalle kuten luvussa 3.4 käsiteltiin. Yksistään digitoidun rantaviivan käyttäminen rantarajan sijainnin määrittelyssä on kuitenkin erittäin kyseenalaista johtuen karttojen virheistä ja suurpiirteisyydestä. Digitoitu isojaon aikainen rantaviiva on myös todennäköisesti ristiriidassa muun selvityksen, kuten vanhan rantapenkan kanssa. [7, s. 53.] Isojaonaikaisissa kartoissa kannattaa kiinnittää huomiota myös rajamerkkien asemaan suhteessa nykyiseen rantaviivaan. Rajamerkit saattavat kuitenkin olla tarkoituksella jätetty pitkäli kuivan maan puolelle, esimerkiksi turvaan liikkuvilta jäiltä, joten tästä yksistään ei voida luonnollisesti tehdä johtopäätöksiä rantarajan paikasta.

Mikäli maastosta havaitaan selkeä rantapenkka, tämä on ollut yleisesti ensisijainen peruste kiinteistörajan määrittämisessä ja kartalle piirretty rantaviiva toissijainen

[7, s. 55]. Isojaon kartan oikeudellista merkitystä voidaan joutua pohtimaan myös silloin, kun MW ei tiettävästi ole muuttunut isojaon jälkeen, mutta kartalle piirretty rantaviiva ei vastaa todellista rantaviivaa. Tällaisissa tapauksissa kartta yleensä todetaan epätarkaksi ja nykyistä rantaviivaa pidetään kiinteistön rajana, ellei ole syytä olettaa, että rantaa on täytetty maa-aineksella vesialueen puolelle. [7, s. 56.]

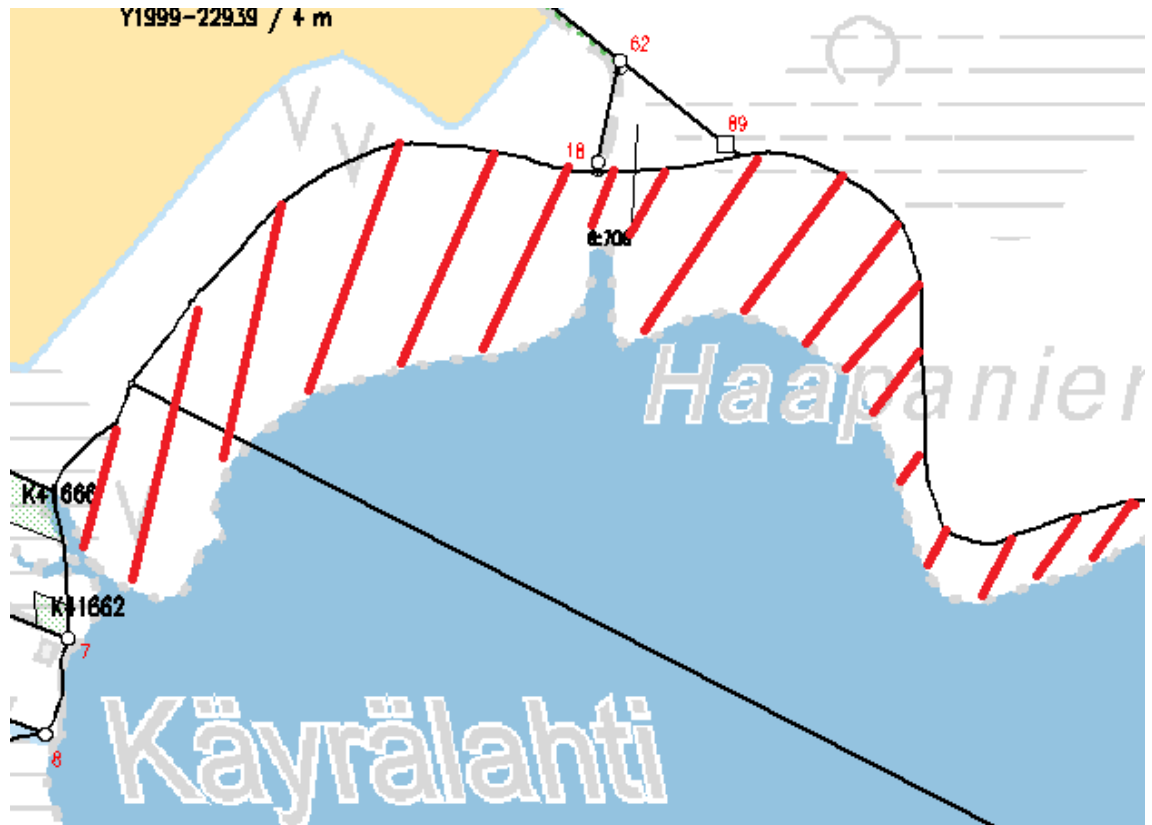
Mikäli isojakko on kestänyt useita vuosia ja isojakotoimituksen aikana on tapahtunut järvenlaskua, asiaa tarkastellaan kulloinkin voimassaolleen isojakosäännösten pohjalta. Huomioonottamisen arvoista lienee myös se seikka, että kartoitukset, joihin toimituspäätökset aikoinaan perustuivat, saattoivat olla useita vuosia vanhoja. [7, s. 56.]

4 Vesijätö

4.1 Vesijätön määritelmä

Vesijätö on entistä vesialuetta, joka on muuttunut pysyvästi maa-alueeksi vedenpinnan laskun, liettymisen, umpeen kasvamisen tai maankohoamisen seurauksena. Vesijätöt katsotaan syntyneiksi pääasiallisesti isojaon jälkeen lukuunottamatta isojaossa jakamatta jääneitä vesialueita ja ennen isojakoa syntyneitä erillisiä vesijätöjä. Erillisellä vesijätöllä tarkoitetaan vesistön laskuluvan perusteella syntyneitä maa-alueita. [1, kohta 6.1.3.] Kuten aiemmin käsiteltiin, kiinteistöraja ei seuraa ympäristön muutoksien mukana. Tällaisessa tapauksessa rantaviiva on siirtynyt, mutta kiinteistöraja pysyy paikallaan ja entisenlaisena siitä huolimatta.

Vesijätö on yleensä kapeanomainen kaistale maa-alueita veden ja rantakiinteistön välissä. Useissa tapauksissa vesialueen ja siten myös vesijätön omistaa yhteisen alueen osakaskunta. Vesijätöt ovat monessa tapauksessa hankalasti tulkittavissa, eikä alkuperäistä rantapenkkaa pystytä helposti paikantamaan. Jyrkkäpiirteisillä ranta-alueilla varsinaista vesijätöä on huomattavasti harvemmin kuin laakeanomaisilla rannoilla, jossa pienetkin vedenpinnankorkeuden vaihtelut saattavat aiheuttaa epäselvyyksiä kiinteistörajan sijainnin tulkinnassa. Kuvassa 6 vesijätöalue on merkitty punaviivoin.



Kuva 6. Vesijättö

4.2 Vesijätön lunastus

Vesijätön lunastus on kiinteistötoimitus, jolla vesijättö liitetään yleensä osaksi rantakiinteistöä. Toimituksessa ratkaistaan lunastamisen edellytykset, määritellään lunastettava alue sekä määrätään vesijätön omistajalle maksettavat korvaukset lunastetusta maa-alueesta. Myös vesijätön omistaja voi hakea vähäisen vesijätön lunastamista liitettäväksi vesijättöön rajoittuvaan rantakiinteistöön, mikäli vesijättöä ei voi tarkoituksenmukaisesti hyödyntää mitenkään muuten. Vesijätön lunastamista haetaan maanmittaustoimistoista. [2; KML 60 §.]

Vesijätön lunastaminen rantarakennuspaikkojen edustalta on yleensä neliö hinnaltaan kalliimpaa kuin maa- ja metsätalousalueilta. Rantarakennuspaikkojen edustalta lunastettavan vesijätön lunastuskorvauksen arvioimiseen käytetään yleensä kauppavomenetelmää. Arvioitaessa vesijätön lunastuskorvausta kauppavomenetelmällä voidaan lähtökohdaksi ottaa alueen rantarakennuspaikkojen käypä hinta. Käytännössä

vesijätön lunastamisesta maksetaan pinta-alansa mukaisesti sama neliöhinta kuin on rakennuspaikan käypä neliöhinta. [KKO:2000:38; KML 200 §.]

4.3 Vesijätön lunastamisen edellytykset

KML 60.1 §

Jos kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijättöä taikka kiinteistön kohdalle on sen muodostamisen jälkeen syntynyt yksityistä vesijättöä, joka vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö tai osa siitä. Jos edellä tarkoitettua vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen vesijätön omistajan tai, jos vesijättö on yhteinen, osakaskunnan vaatimuksesta lunastamaan vesijättöalueen tai sen osan.

Rantakiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa kiinteistönsä edustalla oleva vesijättö KML 60 § edellytysten täytyessä. Mikäli hakijana on yhteisen vesialueen tai vesijätön osakaskunta, on lunastamisen edellytyksen ratkaistava jokaisen lunastamisen kohteena olevan rantakiinteistön lunastamisedellytykset erikseen. [KKO:2007:57.]

Vesijätöksi tulkitaan myös luvan perusteella tapahtunut vesialueen täyttäminen lunastusta hakevan kiinteistön edustalla. Mikäli täyttölupaa ei ole ollut ja täyttö on suoritettu lainvastaisesti, ei myöskään edellytyksiä lunastamiselle ole olemassa. Lunastusedellytyksiä ratkaistaessa on myös tutkittava, vaikeuttaako vesijätön olemassaolo huomattavasti rekisteriyksikön käyttöä ja onko lunastuksen kohteena oleva vesijättöalue mahdollista käyttää tarkoituksenmukaisesti vain lunastamista hakevan rekisteriyksikön yhteydessä. [1, kohta 6.5.7.1; KML 60 §.]

5 Rantarajan kartoitus kiinteistötoimituksissa

5.1 Mittausluokat ja RSK-luku

Maanmittaustoimituksen kohteena olevat alueet jaetaan neljään eri mittausluokkaan. Jokaiselle mittausluokalle on olemassa tarkkuusvaatimus, joka ilmoitetaan RSK-lukuna. RSK-luku tarkoittaa rajamerkin sijainnin pistekeskivirhettä, jonka yksikkönä on metri. Jokaisella rajamerkillä ja rajapisteellä on oltava RSK-luku. [4.]

Mittausluokat 1 (sitova tonttijako) ja 2 (ohjeellinen tonttijako) koskevat taajamien asemakaava-alueita. Mittausluokka 3 koskee ranta-asemakaava-alueita ja ranta-alueita sekä muita sellaisia alueita, joilla maa on selvästi maa- ja metsätalousmaata arvokkaampaa. Mittausluokka 4 käsittää muut näihin kuulumattomat maa ja vesialueet. [4.]

Rajamerkkien tarkkuusvaatimukset RSK-lukuna ilmoitettuna mittausluokille ovat seuraavat [4]:

- Mittausluokka 1: ≤ 0.12 m
- Mittausluokka 2: ≤ 0.20 m
- Mittausluokka 3: ≤ 0.30 m
- Mittausluokka 4: ≤ 0.50 m.

5.2 Rantarajan sijaintitarkkuuden lieventäminen

RSK-luku velvoittaa mittausluokkakohtaiseen sijaintitarkkuuteen myös luonnollisten kiinteistörajojen osalta. Käytännössä tämä on kuitenkin mahdotonta toteuttaa rantarajan osalta, joten rantarajoilla on mahdollista käyttää sijaintitarkkuuden lievennystä. Sijaintitarkkuuden lievennys ei ole sidottu metrimääriin vaan tarkoituksenmukaisuus ratkaisee. Rantarajan tarkkuusvaatimuksen lievennys on mahdollista toimitusinsinöörin päätöksellä, ja sen vaatimus on, että kiinteistöjaotuksen selvyys ei saa vaarantua. Rantarajan tarkkuusvaatimus valitaan kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Muodostettaviin tiloihin mahdollista vesijättöä ei kuitenkaan lueta, eikä kiinteistöraja rannassa saa jäädä epäselväksi, vaikka sijaintitarkkuusvaatimusta rantarajan osalta lievennettäisiin. Mikäli rantarakennuspaikkojen edustalta havaitaan vesijättöä, on rajankäynti lähes aina suoritettava. [15.]

5.3 Kartoitusmenetelmät

Maanmittauslaitoksen määräys mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa (2011) ottaa kantaa rantarajan kartoitukseen seuraavasti:

Mittausluokissa 1 - 3 on rantaraja tai muu siihen verrattava luonnollinen raja kartoitettava, ellei ole käytettävissä luotettavaa tietoa siitä, että raja on sijainniltaan varma rekisterikartalla (toimituksessa tehty rajankäynti tai kartoitus). Mittausluokassa 4 voidaan käyttää muutakin kartoitusaineistoa kuten maastotietokantaa. Mikäli raja on epävarma, on mittausluokasta riippumatta suoritettava rajankäynti vesialuetta, vesijättöä tms. aluetta vastaan. [4.]

Käytännössä edellä mainittu tarkoittaa sitä, että rantaraja on ranta-asemakaava-alueilla ja yleiskaava-alueilla kartoitettava vähintään siten, että päästään 30 cm:n mittaustarkkuuteen. Rantaraja on siis lähtökohtaisesti aina kartoitettava takymetrillä tai RTK-GPS-paikantimella. Muun muassa ranta-alueiden tiheästä kasvillisuudesta johtuen, GPS-paikantimen fixed-ratkaisun eli tarkan mittaamisen mahdollistavan ratkaisun saaminen on ollut välillä ongelmallista. Tästä johtuen rantaviivoja saatetaan osittain tulkita ilmakuvilta tai käytetään sovellettuja menetelmiä ajan säästämiseksi, vaikka mittausluokka edellyttäisi tarkempaa kartoitustekniikkaa. Tällaisissa tapauksissa kuitenkin lähtökohtaisesti rantaraja on selvä.

Vedenpinnan vaihtelu hankaloittaa rantarajan kartoitusta ja tulkintaa. Säännöstelemättömissä vesistöissä vesi on keväällä yleensä huomattavasti korkeammalla kuin myöhemmin kesällä. Vedenpinnan korkeudessa voi olla myös vuosittaisia eroja. Geoaudit oy tutki perustoimitusten laatua vuonna 2009. Perustomituksia ovat muun muassa lohkominen, rajankäynti ja yksityistietoimitus. Tutkimuksessa todettiin, että rantaraja kartoitetaan toimituskarttaa varten systemaattisesti ”ylempää”, eli liikaa maan puolelta, kuin missä keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva sijaitsee. [17.]

5.4 Lohkomisen laatukriteerit rantarajan osalta

Maanmittauslaitoksen lohkomisen laatukriteerit ovat osa lohkomistoimitusten laadunvalvontaa. Laatukriteerit määrittelee toimitustuotantoa valvova PETO-ydinprosessitiimi. Vuoden 2012 Lohkomisen laatukriteereissä on maininta, että rantaan rajoittuvan kiinteistön rantarajan määräämisperuste on ilmentävä toimituspöytäkirjasta. Mikäli kyseinen määräämisperuste ei ilmene pöytäkirjasta, tulkitaan se virheeksi. [14.]

6 Rajankäynti rantarajalla

6.1 Yleistä rajankäynnistä

Rajankäynnillä tarkoitetaan epäselvän kiinteistörajan paikan tai rajamerkin selvittämistä ja ratkaisemista kiinteistön määritystoimituksessa [KML 101.1 §]. Epäselvyyden poistamiseksi käytetään apuna vanhoja karttoja, asiakirjoja, maastosta löytyviä rajamerkkejä tai muita selvityksiä, kuten koordinaattitietoja tai maastosta erottuvaa nautinnan rajaa. Rajankäynti voidaan suorittaa omana toimituksenaan eli päätoimituksena tai niin sanottuna sivutoimituksena jonkin muun kiinteistötoimituksen, kuten lohkomisen yhteydessä. [1, kohta 12.1.1.] Jos toimitusalue tai toimituksessa kartoitettava alue ulottuu rajaan, jonka sijainti on epäselvä tai riitainen, on rajan paikka toimituksen yhteydessä selvitettävä ja ratkaistava [KMA 53 §; kts. myös KML 103.3 §]. Useimiten rajankäynti tulee tehtäväksi lohkomisen yhteydessä, koska tällöin on täsmällisesti määritettävä uuden syntyvän kiinteistön ulottuvuus.

Tässä luvussa käsitellään rajankäynnin tekniikkaa rantarajalla ottamatta suuremmin kantaa vesijätön lunastamisen mahdollisuuteen. Vesijätön lunastaminen ranta-alueilla on luonnollisesti myös mahdollista edellytysten täytyessä.

6.2 Rajankäynti rantarajalla päätoimituksena

KML 103.1 ja 103.2 §

Kiinteistön määritys tehdään rekisteriyksikön omistajan, osaomistajan tai muun sellaisen henkilön hakemuksesta, jonka oikeutta kiinteistön määritys välittömästi koskee.

Kaavan laatimista tai toteuttamista varten tarpeellinen kiinteistön määritys tehdään kunnan hakemuksesta. Rajankäynti, jonka tarkoituksena on rajamerkin rakentaminen, siirtäminen tai korjaaminen, tehdään myös sellaisen viranomaisen, yhteisön tai muun henkilön hakemuksesta, jonka toimenpiteen vuoksi rajankäynti on tullut tarpeelliseksi.

Luonnollinen rantaraja ei eroa laillisesta näkökulmasta murtoviivamaisesta rajamerkein merkitystä rajasta. Molemmat rajat ovat staattisia eli pysyviä kiinteistörajoja, ja ne on määrättävä rajankäynnissä entiseen paikkaansa [KML 104 §]. Rantarajan käynti voi tulla vireille KML 103.1 §:ssä mainittujen asianosaisten hakemuksesta, tai

KML 103.2 §:n mukaisesti kunnan hakemuksesta kaavan laatimista varten. Rajankäynnin hakeminen rantarajan sijainnin selvittämiseksi on siis mahdollista itsenäisenä toimituksenakin.

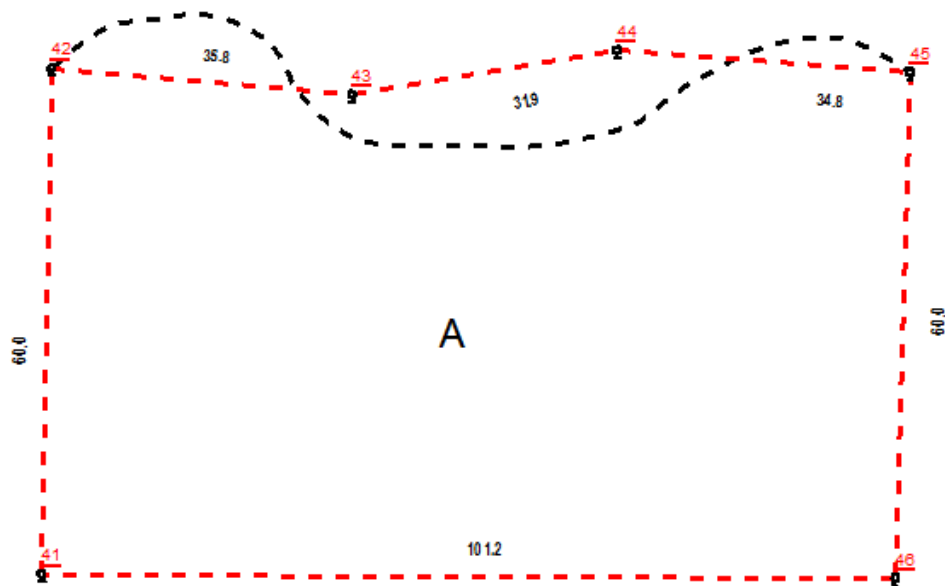
Päätoimituksena suoritettavan rajankäynnin edellytysten puute voi liittyä ainoastaan hakijan oikeuteen hakea rajankäyntiä tai siihen, ettei toimituksen kohteena oleva asia ole rajankäynnillä ratkaistava. Päätoimituksena suoritettavaa erillistä rajankäyntiä ei myöskään voi jättää edes osittain sikseen, vaikka rajat olisivat täysin selvät ja äskettäin käyty. [1, kohta 12.1.6.]

6.3 Alueiden vaihtaminen rajankäynnin yhteydessä

KML 107 § mahdollistaa luonnollisen rajan oikaisun murtoviivoiksi. Oikaisussa tapahtuu alueiden vaihtaminen rekisteriyksikköjen välillä kadonneilla luonnollisilla rajoilla rajankäynnin yhteydessä pinta-alaltaan ja arvoltaan vähäisissä tapauksissa. Kuva 7 havainnollistaa KML 107 § mukaisen alueiden vaihtamisen rekisteriyksikköjen kesken. KML 107 § on siten poikkeus siihen pääsääntöön, että rajan paikka ei voi rajankäynnissä muuttua.

KML 107 §

Käytäessä sellaista rajaa, jota ei ole osoitettu rajamerkeillä tai koordinaateilla, saadaan rajaa oikoa siten, että pinta-alaltaan ja arvoltaan vähäisiä alueita vaihdetaan rekisteriyksikköjen kesken tai, jollei sopivaa vastikealuetta ole, siirretään rekisteriyksiköstä toiseen. Vaihnettavien alueiden arvojen erotuksesta tai siirrettävästä alueesta suoritetaan korvaus.



Kuva 7. Rajankäynti alueita vaihtamalla

6.4 Rajankäynnin periaatteita rantarajalla

Lähtöolettamuksena kiinteistörajan sijainnista rannassa voidaan pitää sitä, että vesilaissa tarkoitettu rantaviiva ja kiinteistöraja ovat sijainniltaan yhtenevät. Vedenpinnan korkeuden pysyvää muutosta ei tällöin ole tapahtunut ja rantaviiva vastaa isojaon aikaista rantaviivaa. Tällaisessa tapauksessa kiinteistörajan sijainti on maastossa useimmiten yksiselitteinen, ja se kuvataan kiinteistörekisterissä käyränä viivana.

Tekstissä on aiemmin kuvattu sitä, miten vedenpinnan korkeuden muutos aiheuttaa epäselvyyden rantarajaan. Rajan paikka voi tosin olla selvä, vaikka vesijättöä olisikin. Jos maastossa on yksiselitteinen penkka ja tiedetään, että vesijättöä on olemassa, voidaan raja jättää käymättä lohkomisen yhteydessä. Tällaisessa tapauksessa vanhaa selvää rantapenkkää käsitellään vanhana rajana ja se kartoitetaan toimituksen yhteydessä. [15.]

Lähtökohtaisesti voidaan ajatella, että mikäli maastosta on havaittavissa selkeää rantapenkkaa, rajan paikka on selvä ja luonteeltaan käyräviivamainen. Mikäli taas selvää vanhaa rantapenkkaa ei löydy ja rannassa epäillään tai tiedetään olevan vesijättöä, on rajan paikka epäselvä. Kiinteistörajojen staattisuuden eli pysyvyyden takia rannassa kiemurtelee tässä tapauksessa näkymätön käyräviiva, jota ei voi maastosta havaita.

Mikäli luonnollisilla rajoilla tehdään rajankäynti, sen ei pitäisi lähtökohtaisesti tapahtua käyräviivamaisesti, vaan rajat tulisi käydä murtoviivamaisesti suoriksi. Mikäli alkuperäistä käyräviivamaista luonnollista rajaa ei pystytä havaitsemaan maastossa, ei sitä tulisi myöskään käyräviivamaisesti määrittää rajankäynnillä. Poikkeuksena voidaan pitää tilannetta, jossa rajankäynti rannassa tehdään päätoimituksena eikä rannassa todeta olevan vesijättöä. Tällöin käytyä rajaa ei olisi tarpeellista oikoa murtoviivoiksi, sillä rantaviiva ja kiinteistöraja ovat yhtenevät.

6.5 Rajankäynnin tekninen toteutus epäselvällä rantarajalla



Kuva 8. Rakennuspaika rajoittuu laajasti vesijättöön

Kuvan 8 tapauksessa rantaraja on määrätty viimeksi lainvoimaisesti isojaossa. Maastosta kartoitetaan näyttö vanhan rajan paikasta, kuten puustorivi, mahdollisesti

vanha rantapenkka, vanhojen rajamerkkien asema nykyisen rantaviivan suhteen ja mahdollisesti muita kadonneen rantarajan tulkintaan liittyviä seikkoja. Kartoitettua näyttöä verrataan isojaon aikaiseen toimituskarttaan ja raja määrätään edellä mainittujen seikkojen mukaisesti murtoviivamaisesti isojaon aikaiseen rantaviivaan. Kuvassa 9 näkyy rantarajan oikaiseminen murtoviivamaiseksi.



Kuva 9. Rajan oikaisu murtoviivamaiseksi

6.6 Rajankäyntitoimituksen kustannusongelmat pitkillä epäselvillä rantarajoilla

Rajankäyntitoimitus päätoimituksena ja sivutoimituksena muuttui kiinteähintaiseksi 1.1.2009 [MMMA 808/2008]. Hinnat määritetään seuraamalla rajankäynteihin kirjattua työaikaa. Kiinteähintaisuuden tarkoitus on varmistaa, että sama toimenpide eri puolilla maata johtaa samansuuruiseen laskuun, riippumatta siitä kuka toimenpiteen tekee ja kuinka paljon siihen kulutetaan aikaa. Rajankäynneissä rantarajoilla kiinteähintaisuus voi kuitenkin johtaa erikoisiin tilanteisiin.

Mikäli esimerkiksi suhteellisen suurikokoinen saari rajoittuu kauttaaltaan vesijättöön eikä vanhaa rantapenkkaa pystytä maastosta havaitsemaan, aiheuttaa tämä murtoviivaperiaatteen takia suuria ongelmia rajankäynnin kustannuksia ajatellen. Jos esimerkiksi saaren vanhan rantarajan pituus on ollut noin 2 km, muodostuu kiinteistötoimitusmaksu rajankäyntien osalta huomattavan suureksi. Jokaisesta

murtoviivan taitokseen määritetystä rajapisteestä tulee kustannuksia 80 € kappaleelta ja jokaista käyryä rajametriä kohden 0,80 €. [13, 7 §.]

Rantarajan erityispiirteet rajankäynnin osalta eivät ilmeisesti antaneet syytä muotoilla niille omia maksusäännöksiä tai poikkeuksia rajankäyntikustannusten määräytymiseen. Voidaan pohtia, onko järkevää maksaa saaren, joka on maa- ja metsätalousaluetta ja arvoltaan 2 000 €, lohkomiskustannuksia, mikäli rajankäynnistä sivutoimituksena yhteistä vesialuetta vastaan muodostuu kustannuksia pahimmillaan kymmeniä tuhansia euroja. Suurien saarien rantarajojen oikominen murtoviivoiksi ei ole mielekästä nykyisellä hinnoittelulla.

6.7 Kustannusten osittelu rajankäynnissä yhteistä vesialuetta vastaan

Rajankäynnin kustannukset ositellaan toimituksesta saadun hyödyn mukaan, jos asianosaiset eivät muuta sovi [KML 209.1 §]. Päätöksen rajankäynnin kustannusten ositteulusta tekee toimituksen toimitusinsinööri [Laki kiinteistötoimitusmaksusta 9 §]. Mikäli yhteisen vesialueen järjestäytyneen osakaskunnan katsotaan hyötyvän rajankäynnin lopputuloksesta, määrätään rajankäyntikustannuksia myös osakaskunnalle. Järjestäytymättömien osakaskuntien tapauksessa laskun osittelu osakkaiden kesken voi muodostua ylivoimaiseksi tehtäväksi osakkaiden suuren lukumäärän takia. Näissä tapauksissa on mahdollista jättää lasku määräämättä yhteisen vesialueen osakaskunnalle. [Laki kiinteistötoimitusmaksusta 7.3 §] Yhtenä käytäntönä tällaisessa tapauksessa on määrätä ainoastaan rantakiinteistön omistajalle maksettavaksi 50 % rajankäynnin kokonaiskustannuksista.

7 Vesijättöön rajoittuvan saaren lohkominen

Otetaan esimerkiksi määräalana myyty saari. Kysessä on kuvitteellinen tilanne, eivätkä seuraavat esimerkkikuvat liity todelliseen lohkomiseen, mutta tapaukset on poimittu todellisista tilanteista. Tarkoituksena on kuvastaa erilaisia tapoja muodostaa saaresta, joka rajoittuu laajasti vesijättöön, lohkokiinteistö sekä pohtia asiaa lohkokiinteistön omistajan kannalta. Erilaisten toimintatapojen ja pohdinnan lisäksi lasketaan lohkomiskustannukset jokaisesta esimerkistä.

7.1 Tapa 1

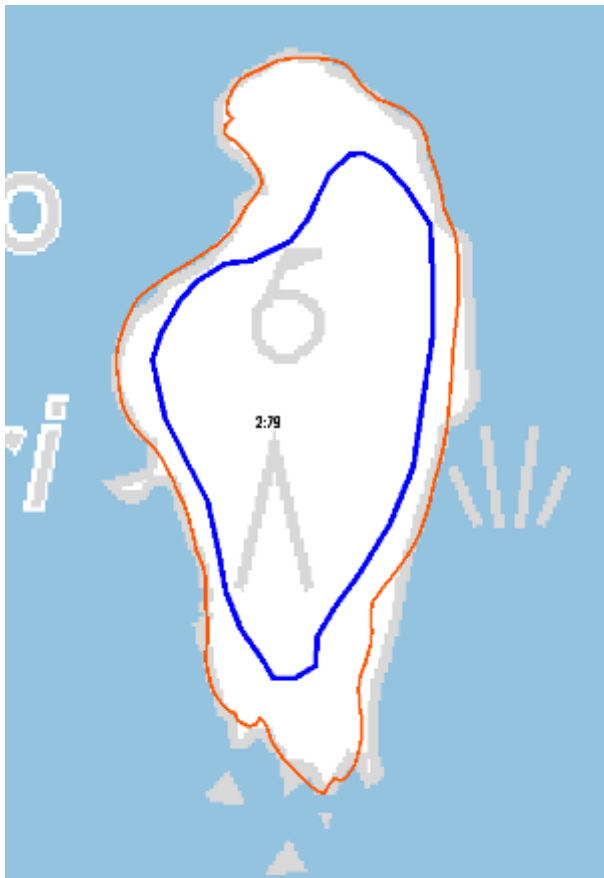


Kuva 10. Ilmakuvalta digitoitu rantaraja

Lohkoja ei kiinnitä huomiota vesijättöön ja digitoi rantaviivan (oranssi viiva) ilmakuvalta tekemättä lainkaan maastokäyntiä. Lohkomisen lopputulos on virheellinen, sillä yhteiselle vesialueelle kuuluva vesijättö tulkittiin kuuluvaksi lohkokiinteistön tiluksiin. Lohkokiinteistön pinta-alaksi saadaan 12 500 m². Merkittävin asia tässä virheellisessä menettelyssä on se, että lohkotilaan lohkottiin mukaan huomattava osa ulkopuolisesta rekisteriyksiköstä eli tässä tapauksessa yhteiselle vesialueelle kuuluva vesijättö. Kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus epäilemättä vaarantuu tällaisessa tapauksessa.

Kustannukset tavasta 1: Erillisen palstan lohkomisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitusten hinnaston taulukon 4 mukaisesti perusmaksu on 400 €, ja lohkokiinteistön pinta-ala on alle 5 hehtaaria 535 €, jolloin saadaan kokonaiskustannuksiksi 935 €. [5; 13, 7 §.]

7.2 Tapa 2

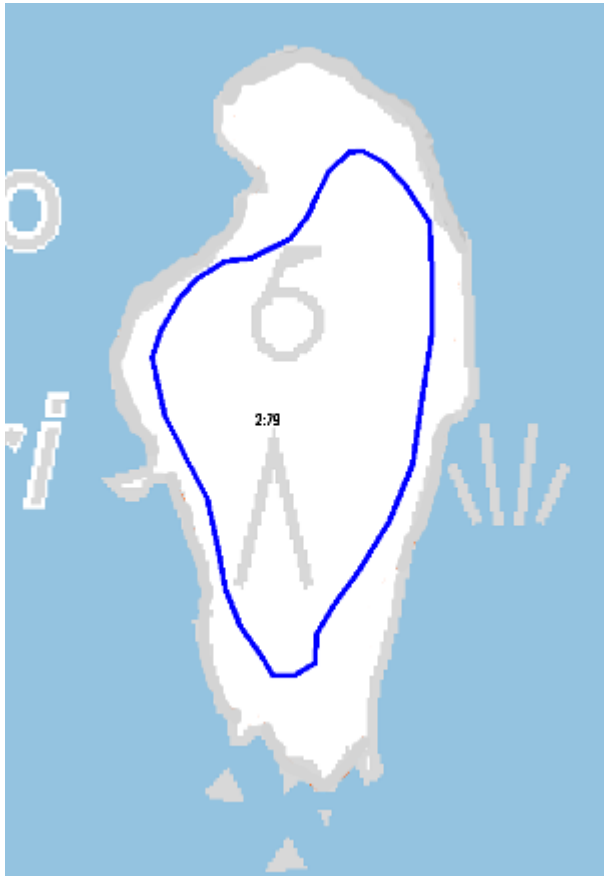


Kuva 11. Kartoitettu vanha rantapenkkä

Lohkoja huomioi vesijätön ja jättää sen lohkomisen ulkopuolelle. Vesijättöpenkkä (sininen viiva), jonka toimitusinsinööri tulkitsee selvästi maastosta havaittavaksi, kartoitetaan rajaa käymättä. Lohkokiinteistön pinta-alaksi saadaan 7 300 m². Lopputulos on mitä todennäköisimmin oikea, vaikka rajaa yhteisen vesialueen vesijättöä vastaan ei käytykään alkuperäisen rantapenkan selvyiden vuoksi.

Kustannukset tavasta 2: Erillisen palstan lohkomisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitusten hinnaston taulukon 4 mukaisesti perusmaksu on 400 €, ja lohkokiinteistön pinta-ala on alle 1 hehtaari 380 €, jolloin saadaan kokonaiskustannuksiksi 780 €. [5; 13, 7 §.]

7.3 Tapa 3



Kuva 12. Rajankäynti vanhaan rantapenkkaan käyräviivamaisesti

Lohkoja huomioi vesijätön ja suorittaa rajankäynnin käyränä viivana vanhaan rantapenkkaan (sininen viiva). Lopputulos on mitä todennäköisimmin osittain epäreilu asiakasta kohtaan kiinteistötoimitusmaksun osalta, varsinkin jos vanha rantapenkka on maastosta havaittavissa. Tällaisessa tapauksessa käytäisiin rajaa ennestään selkeän kiinteistörajan päälle perusteetta, eikä se varsinaisesti muuttaisi mitään. Mikäli luonnollinen raja olisikin ollut osittain tai kokonaan epäselvä, ei sitä tulisi lähtökohtaisesti rajankäynnissä käyräviivamaisesti määrittää varsinkaan sivutoimituksena lohkomisen yhteydessä, kuten rajankäyntiä koskevassa luvussa 6.4 todettiin.

Kustannukset tavasta 3: Erillisen palstan lohkomisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitusten hinnaston taulukon 4 mukaisesti perusmaksu on 400 €, ja

lohkokiinteistön pinta-ala on alle 1 hehtaari 380 €, käydyn rajan pituus on 375 metriä (sininen viiva) x 0,80 €/metri, rajankäyntiin osallisia kiinteistöjä on 2 kappaletta 90 €/kiinteistö, jolloin saadaan kokonaiskustannuksiksi 1260 €. [5; 13, 7 §]

7.4 Tapa 4



Kuva 13. Rantarajan oikaisu murtoviivamaiseksi

Toimitusinsinööri tulkitsee vanhan rantapenkan sijainnin maastossa epäselväksi. Toimitusinsinööri oikoo epäselvän rantapenkan murtoviivaksi KML 107 §:n mukaisesti ja määrittää kulmiin koordinaattipisteet eli rajapisteet. Rajamerkkejä ei rakenneta maastoon. Lopputulos rajankäynnin osalta on todennäköisesti teknisesti oikea, mutta ei palvele tarkoitustaan lohkiinteistön omistajaa kohtaan, sillä kiinteistörajan tarkka sijainti vesijättöä vastaan on konkreettisesti maastossa vieläkin epäselvä, vaikka koordinaattipisteet murtoviivojen leikkauspisteisiin onkin määritetty. Rajankäynnin kustannukset nousevat myös tässä tapauksessa huomattavan korkeiksi saatuun hyötyyn nähden.

Kustannukset tavasta 4: Erillisen palstan lohkomisesta Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitusten hinnaston taulukon 4 mukaisesti perusmaksu on 400 €, lohkokiinteistön pinta-ala on alle 1 hehtaari 380 €, käydyn rajan pituus on 360 metriä (murtoviivat rajapisteiden välillä) 0,80 €/metri, rajankäyntiin osallisia kiinteistöjä on 2 kappaletta 90 €/kiinteistö, määritettyjen rajapisteiden määrä 16 kappaletta 80 €/kpl, jolloin saadaan kokonaiskustannuksiksi 2 528 €. [5; 13, 7 §.]

7.5 Tapa 5



Kuva 14. Putkipyykkien rakentaminen murtoviivojen taitteisiin

Kohdan Tapa 4 lisäksi kulmiin rakennetaan putkipyykit. Teknisesti ottaen toimitus on tehty tällä tavalla oikein ja asiakkaan kannalta hyvin. Ainoa asia, joka tällaisessa tapauksessa tuntuu asiakkaan kannalta ajateltuna kohtuuttomalta on toimituksen hinnoittelu.

Toimituksen hinnoitteluperuste sama kuin kohdassa 4, mutta kustannuksiin lisätään toimitusmenoina maastoon lyödyt putkipyykit 16 kappaletta 26 €/kappale. Toimituksen kokonaiskustannuksiksi saadaan 2 944 €.

7.6 Johtopäätöksiä

Lohkokiinteistön rajojen on oltava toimituksen jälkeen selvät ja riidattomat. Kuten kohdassa 6.1 käsiteltiin KML 103.3 § ja KMA 53 § määräävät suoritettavaksi rajankäynnin lohkomisen yhteydessä mikäli lohkokiinteistöä rajoittavat vanhat kiinteistörajat ovat epäselvät.

Mikäli tässä kyseisessä tapauksessa saarella olisi rakennusoikeutta, tulisi rajankäynti todennäköisesti edullisemmaksi vaihtoehdoksi kuin vesijätön lunastus nykyisestä hinnoittelusta huolimatta. Toimenpiteiden jälkeen saavutettu lopputulos on luonnollisesti erilainen. Rajankäynnillä selvitetään ainoastaan epäselvän rajan sijainti kun vesijätön lunastuksella puolestaan liitetään vesijätö kuuluva lohkokiinteistön tiluksiin.

Edellä kuvatuista esimerkeistä voi tehdä sen johtopäätöksen, että rantarajan pituudesta ja mutkaisuudesta riippuen rajankäynnillä on merkittävä osuus kiinteistötoimitusmaksun muodostumiseen. Esimerkiksi rantarakennuspaikan lohkomisessa voi olla vaikeaa perustella maanomistajille sitä, että vanhan rajan selvittäminen aiheuttaa enemmän kustannuksia kuin varsinainen määräalan kiinteistöksi muodostaminen. Rajankäynnin hinnoittelun suhteen olisikin hyvä hakea kompromissiratkaisua rantarajojen osalta, jotta asianosaisille aiheutuvat kustannukset pysyisivät ymmärrettävissä rajoissa. Esimerkin tapauksessa ei ole kyseessä iso saari, ja siitä huolimatta pelkkiä rajankäyntikustannuksia muodostuu 2 164 € lohkomiskustannuksen lisäksi.

8 Toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

Tämän luvun on tarkoitus luoda suhteellisen kattava yleiskatsaus toimituksessa tapahtuneen virheen korjaamiseksi lukua 10 varten, jossa käsitellään suurta myöhään huomattua virhettä liittyen rantarajan sijaintiin.

8.1 Virheiden luokittelu ja korjaaminen ennen toimituksen rekisteröintiä kiinteistörekisteriin

Kiinteistötoimitusten asianosaisten oikeusturvan takaa 30 päivän muutoksenhaku-aika, joka lasketaan toimituksen lopettamisesta. Valitus on tehtävä toimituksen lopettamisen yhteydessä annettavan valitusosoituksen mukaisesti maa- ja metsätalouden ministeriön toimivaan käräjäoikeuteen. Maa- ja metsätalouden ministeriön antamasta tuomiosta on mahdollista hakea valituslupaa korkeammalta oikeudelta 60 päivän ajan maa- ja metsätalouden tuomionantopäivästä lukien. Toimitus saavuttaa lainvoiman, kun sitä koskeva valitusaika on päättynyt eikä toimituksesta ole valitettu. [1, kohta 1.21.] Yleisesti ottaen toimituksen lainvoimaisuus ei ole este toimituksessa havaitun virheen korjaamiselle ja tarvittaessa uudelleenkäsittelylle, vaan ratkaisevaa on, ettei toimitusta ole rekisteröity kiinteistörekisteriin. Poikkeuksena on jäljempänä käsiteltävä kirjoitusvirhe, joka on mahdollista korjata 5 vuoden kuluessa toimituksen rekisteröimisestä.

Kiinteistönmuodostamislain 22 luku käsittelee toimituksessa havaitun virheen korjaamista ja ylimääräistä muutoksenhakua. Toimituksessa havaitut virheet luokitellaan kolmeen luokkaan; asiavirheisiin, menettelyvirheisiin ja kirjoitusvirheisiin.

Asiavirhe tarkoittaa toimituksessa tehtyä päätöstä, joka perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen [KML 271.1 §]. Päätös voidaan käsitellä uudelleen, jos toimitusta ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin. Toimituksen lainvoimaisuus ei ole esteenä päätöksen korjaamiselle. [KML 271.1 §; 1, kohta 1.21.2.1.] Toimituksen uusi käsittely suoritetaan sillä laajuudella, joka virheen korjaamiseksi on tarpeen [KML 275.1 §]. Asiavirheen korjaamisen uusi käsittely voi tulla vireille toimitusinsinöörin aloitteesta, asianosaisen aloitteesta tai toimituksen rekisteröimisvaiheessa ilmenneestä kiinteistörekisterin luotettavuuden ja selvyuden vaarantavasta seikasta [1, kohta 1.21.2.1; KML 192.3 §].

Menettelyvirheellä tarkoitetaan puutteellista tiedottamista tai muuta toimituksen suorittamiseen liittyvää menettelyvirhettä. Mikäli toimituksen lopettamisen jälkeen ilmenee sellainen menettelyvirhe, että toimitus on otettava uudelleenkäsitteltäväksi, voidaan niin tehdä tarpeellisilta osin ennen toimituksen rekisteröimistä kiinteistörekisteriin. [KML 271.2 §.] Toimituksen lainvoimaisuus tai osittainen lainvoimaisuus ei estä uudelleenkäsittelyä [1, kohta 1.21.2.2].

Kirjoitusvirheellä tarkoitetaan toimituksessa tapahtunutta mittaus-, lasku-, kirjoitusmerkintä- tai rajanmerkintävirhettä [KML 272.1 §; 1, kohta 1.21.2.3]. Mikäli edellä mainitun kaltainen virhe havaitaan ennen kuin toimituksen rekisteröimisestä on kulunut viisi vuotta ja havaittua virhettä ei voida pitää vähäisenä, se voidaan korjata joko hakemuksesta tai ilman hakemusta tehtävässä kiinteistönmääritystoimituksessa [KML 277.1 §]. Jos kirjoitusvirhe on luonteeltaan sellainen, että sen korjaaminen yksinomaan aiheuttaa kohtuuttoman lopputuloksen jollekin asianosaiselle, ei virhettä saa korjata tekemättä muita tarpeellisia muutoksia toimitukseen [KML 272.2 §]. Mikäli kyseessä on vähäinen kirjoitusvirhe, voi kiinteistörekisterin pitäjä korjata sen päätöksellä ilman toimitusta tarvittaessa asianosaisia kuultuaan viiden vuoden kuluessa toimituksen rekisteröinnistä [KML 277.2 §; 1, kohta 1.21.2.3].

8.2 Virheen korjaaminen toimituksen rekisteröinnin jälkeen

Ylimääräisinä muutoksenhakekeinoina ovat maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskukselle tehtävät tuomiovirhekantelu ja hakemus menetetyin määräajan palauttamiseksi sekä korkeimmalle oikeudelle osoitettu hakemus lainvoiman saaneen toimituksen purkamiseksi. Ylimääräinen muutoksenhaku koskee lainvoiman saaneita toimituksia. [1, kohta 1.21] Oikeudenkäymiskaaren 31 luvun säännökset koskevat myös kiinteistötoimituksia [1, kohta 1.21.3].

Kiinteistötoimitusta koskeva oikeudenkäymiskaaren 31:1 §:n mukainen kantelu on tehtävä kuuden kuukauden kuluttua lainvoimaisuudesta kirjallisesti maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskukselle. Poikkeuksena kuuden kuukauden määräaikaan on alla olevan listan kohta 2, jolloin määräaika on kuusi kuukautta tiedonsaannin jälkeen. Lainvoimainen kiinteistötoimitus, joka on merkitty kiinteistörekisteriin, on mahdollista poistaa kantelun johdosta kiinteistörekisteristä, jos

- 1) toimitusmiehistö ei ole ollut "tuomionvoipa" (esim. toimitusmiehen esteellisyys, väärä kokoonpano) tai asia olisi pitänyt jättää toimituksessa tutkimatta; tai
- 2) ratkaisu on tehty poissa olevaa asianosaista kuulematta tai poissaoleva on muutoin kärsinyt haittaa ratkaisusta (tiedottamispuutteet); tai
- 3) ratkaisu on ollut sekava tai epätäydellinen eikä ratkaisun lopputulos ilmene ratkaisusta; tai
- 4) toimituksessa on muu menettelyvirhe, jonka voidaan otaksua olennaisesti vaikuttaneen ratkaisun lopputulokseen. [1, kohta 1.21.3.1.]

Kiinteistötoimituksen purkaminen tai osittainen purkaminen on mahdollista oikeudenkäymiskaaren 31:7 §:n mukaisesti korkeimmassa oikeudessa vain sellaisen asianosaisen hakemuksesta, jolla on purkulegitimaatio. Valitusaikaa on yksi vuosi ratkaisun lainvoimaisuudesta tai siitä hetkestä, kun muutoksenhaun peruste on tullut asianosaisen tietoon. Myös Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on KML 278.2 §:n mukaisesti oikeus tehdä purkamisesitys. Oikeudenkäymiskaaren 31:10.2 § mukaan riita-asiassa annettuun tuomioon ei saa hakea purkamista, kun tuomiosta on kulunut viisi vuotta, ilman erittäin painavia syitä. [1, kohta 1.21.3.2.]

OK 31:7§

Lainvoiman saanut tuomio riita-asiassa voidaan purkaa:

- 1) jos oikeuden jäsen tai virkamies taikka asianosaisen edustaja tai avustaja on jutun yhteydessä syyllistynyt rikolliseen menettelyyn, jonka voidaan otaksua vaikuttaneen jutun lopputulokseen;
- 2) jos asiakirja, jota on käytetty todisteena, on ollut väärä tai asiakirjan antajan tietien sisällykseltään totuudesta poikkeava taikka jos totuusvakuutuksin kuultu asianosainen tahi todistaja tai asiantuntija on tahallansa antanut perättömän lausuman, ja asiakirjan tai lausuman voidaan otaksua vaikuttaneen lopputuloksiin;
- 3) jos vedotaan seikkaan tai todisteeseen, jota ei aikaisemmin ole esitetty, ja sen esittäminen todennäköisesti olisi johtanut toiseen lopputulokseen; tai
- 4) jos tuomio perustuu ilmeisesti väärään lain soveltamiseen. [OK 31:7.1§]

Tuomiota älköön purettako 1 momentin 3 kohdassa mainitusta syytä, ellei asianosainen saata todennäköiseksi, ettei hän ole voinut vedota puheena olevaan seikkaan tai todisteeseen siinä oikeudessa, joka tuomion on antanut, tai hakemalla muutosta tuomioon taikka että hän muutoin on pätevästä syytä ollut siihen vetoamatta. [OK 31:7.2§]

KML 278.2§

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta sellaisen virheen johdosta, jonka korjaamista kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii. Esitys voidaan tehdä sen estämättä, mitä laissa säädetään tuomion tai päätöksen purkamisen määräajasta. Ennen esityksen tekemistä on niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. (26.8.2005/670) [KML 278.2§]

Menetetyn määräajan palauttamista muutoksen hakemiseksi kiinteistötoimituksessa tehtyyn ratkaisuun haetaan maoikeudelta [KML 278a §]. Muutoksenhakuajan palauttamisen edellytyksenä on, että asianosainen ei ole pystynyt laillisen esteen takia hakemaan muutosta tai ilmoittamaan tyytymättömyyttään tehtyyn ratkaisuun määräaikana. Määräajan palauttamista on haettava 30 päivän kuluessa esteen lakkaamisesta tai viimeistään vuoden päästä määräajan lakkaamisesta. [OK 31:17 §.] Mikäli muutoksenhaku aika ei ole vielä päättynyt, voi maoikeus hakemuksesta asettaa uuden määräajan muutoksen hakemiseksi hyväksyttävästä syystä [KML 235.1 §] [1, kohta 1.21.3.3].

8.3 Virheen korjaamisen ja toimituksen purkamisen mahdollisuus pitkän ajan kuluttua

Toimituksessa tapahtuneen virheen korjaaminen esimerkiksi 20 vuoden kuluttua toimituksen rekisteröimisestä on mahdollista ainoastaan korkeimman oikeuden päätöksellä OK 31:17 §:n mukaisesti. Kuten luvussa 8.2 on selvitetty, valitusaikaa asianosaisilla, joiden etua toimituksen lopputulos välittömästi koskee, on yksi vuosi valituksen perusteena olevan asian ilmitulosta.

9 Vesijätön virheellinen tulkinta osaksi rantakiinteistön tiluksia

Vakiintunut oikeuskäytäntö isojaonaikaisen rantaviivan pitämisestä rantakiinteistön ja vesialueen välisen kiinteistörajan määräävänä tekijänä merkitsee sitä, etteivät myöhemmät kiinteistötoimitukset pysty siirtämään jo kertaalleen muodostunutta kiinteistörajaa, jollei väärin suoritetusta lainvoimaisesta rajankäynnistä muuta johdu. Mikäli isojaon aikaiseen rantaviivaan muodostunut kiinteistöraja on myöhemmässä vaiheessa määrätty toiseen paikkaan jollain muulla perusteella, on menetelty virheellisesti. [7, s. 36.] Kiinteistöön kuulumattoman vesijätön lukeminen osaksi sitä kiinteistötoimituksessa on vailla merkitystä, jollei toimituksen yhteydessä ole suoritettu laillista rajankäyntiä [7, s. 48]. Laillisen rajankäynnin oikeusvaikutukset pysyvät ennallaan silloinkin kun kiinteistöön on sen yhteydessä luettu virheellisesti alueita toisesta kiinteistöstä [7, s. 52]. KML 104.1 § edellyttää rajankäyntiä viimeisimmän lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti, joten jos rajaa käytäisiin uudestaan lähtökohdaksi tulee ottaa edellinen, vaikkakin virheellinen, lainvoimainen ratkaisu. Mikäli kiinteistönmäärityksen yhteydessä ilmenee, että edellinen lainvoimainen ratkaisu on virheellinen, tulee kiinteistörekisteriviranomaisen toimittaa asia Maanmittauslaitoksen keskushallinnon käsiteltäväksi toimituksen lainvoimaistumisen jälkeen KML 102 §:n mukaisesti. Käytännössä virheellinen rajankäynti voidaan muuttaa normaalin muutoksenhakumenettelyn jälkeen vain korkeimman oikeuden päätöksellä ylimääräisen muutoksenhakumenettelyn kautta, kuten luvuissa 8.2 ja 8.3 on selvitetty.

Rannoillamme on lukuisia rantakiinteistöjä, joihin on virheellisesti luettu kuuluvaksi vesijättöalueita kiinteistötoimitusten, kuten lohkomisen yhteydessä. Pitkäaikaisella vesijättöalueen nautinnalla ei ole merkitystä kiinteistörajan lailliseen sijaintiin tällaisissa tapauksissa. Mikäli rajaa käydään vesijättöä vastaan syystä tai toisesta, voi tilanne tulla todellisenä yllätyksenä maanomistajille. Vesijättöalueella saattaa olla myös rakennuksia, joiden poistettavaksi määrääminen tuskin olisi tällaisessa tapauksessa mahdollista NaapL 14 §:n säännöksestä johtuen. Käytännössä tällaisessa tapauksessa pyritään vesijättömään lunastamiseen rantakiinteistön tiluksiin, mutta rakennus ei yksistään takaa vesijätön lunastamisen edellytyksien täyttymistä. [7, s. 50–51.]

Yhteenvetona ainoastaan rajankäynti, myös virheellinen sellainen, on ainoa keino, jolla isojaonaikainen rantaviiva voi kumoutua rantarajan määräämisperusteena. Rantaraja ei siis vahvistu esimerkiksi lohkomisen yhteydessä ilman sivutoimituksena tehtävää rajankäyntiä, vaikka rajan sijainti lohkomisen toimituskartassa poikkeaisi rajan

lainvoimaisesta sijainnista. Lohkomisen toimituskartalle kuvattua rantarajaa pidetään tässä tapauksessa niin sanottuna ”vanhana rajana”, joka on kuvattu toimituskartalle väärin.

10 Hollolan Sarvan kylän vesijätöt Vesijärvellä

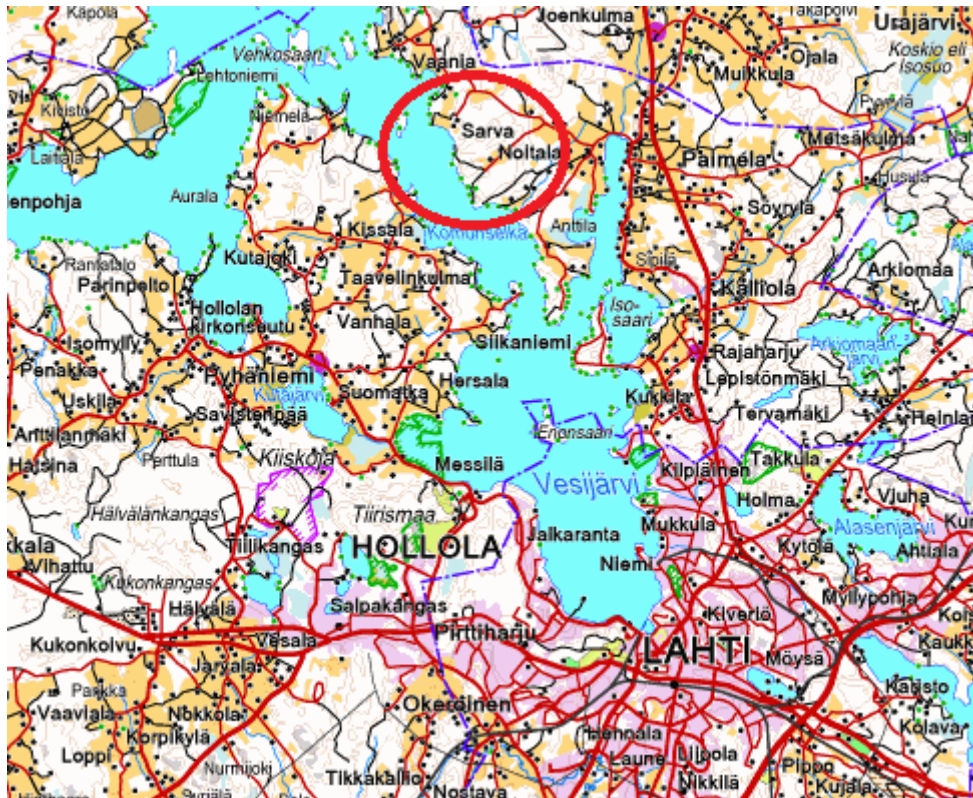
10.1 Alkusanat

Hollolan Sarvan kylän vesijätöepäselvyydet saivat paljon huomiota osakseen mediassa vuosituhannen vaihteessa. Myös Karpolla on asiaa -ohjelma teki asiasta reportaasin (esitetty syksyllä 2002). Tämän luvun tarkoituksena on todellista esimerkkiä hyödyntäen näyttää, kuinka monimutkaisia, suuritöisiä ja oikeudellisesti haastavia vesijätöihin liittyvät ongelmat voivat olla. Sarvan kylän sijanti näkyy kuvassa 15.

Asiakokonaisuuden aikana suoritettiin kaksi suhteellisen suuritöistä kiinteistötoimitusta, jotka käsitellään pääpiirteittäin virheellisesti lohkotuja rantarakennuspaikkoja koskevilta osin. Asiakokonaisuuteen kuuluu myös alkuperäisten kantatilojen 1:35 ja 1:36 ja yhteisen vesialueen osakaskunnan välisiä asioita melko laajalti, joten käsiteltävä aihe rajataan rantarakennuspaikkoihin. Lopuksi pohditaan käytetyn ajan ja vaivan suhdetta lopputulokseen.

Toimitusten kohteena olevien vesijätöjen yhteispinta-ala oli 8,1550 hehtaaria, joista 0.5620 hehtaaria oli nyt käsiteltävien rantarakennuspaikkojen vesijätöjä. Loput vesijätöstä sijaitsivat tilojen 1:35 ja 1:36 alueella pinta-alaltaan lähes yhtä suuresti. [16.]

Vaikka rantarakennuspaikkojen vesijätöjen pinta-ala on suhteessa vähäinen kokonaisuuteen nähden, ovat ne tässä kyseisessä tapauksessa merkittävämmässä asemassa. Ainoastaan rantarakennuspaikat on muodostettu vedenpinnan laskemisen jälkeen virheellisesti osittain vesijättömaalle.



Kuva 15. Sarvan kylän sijainti

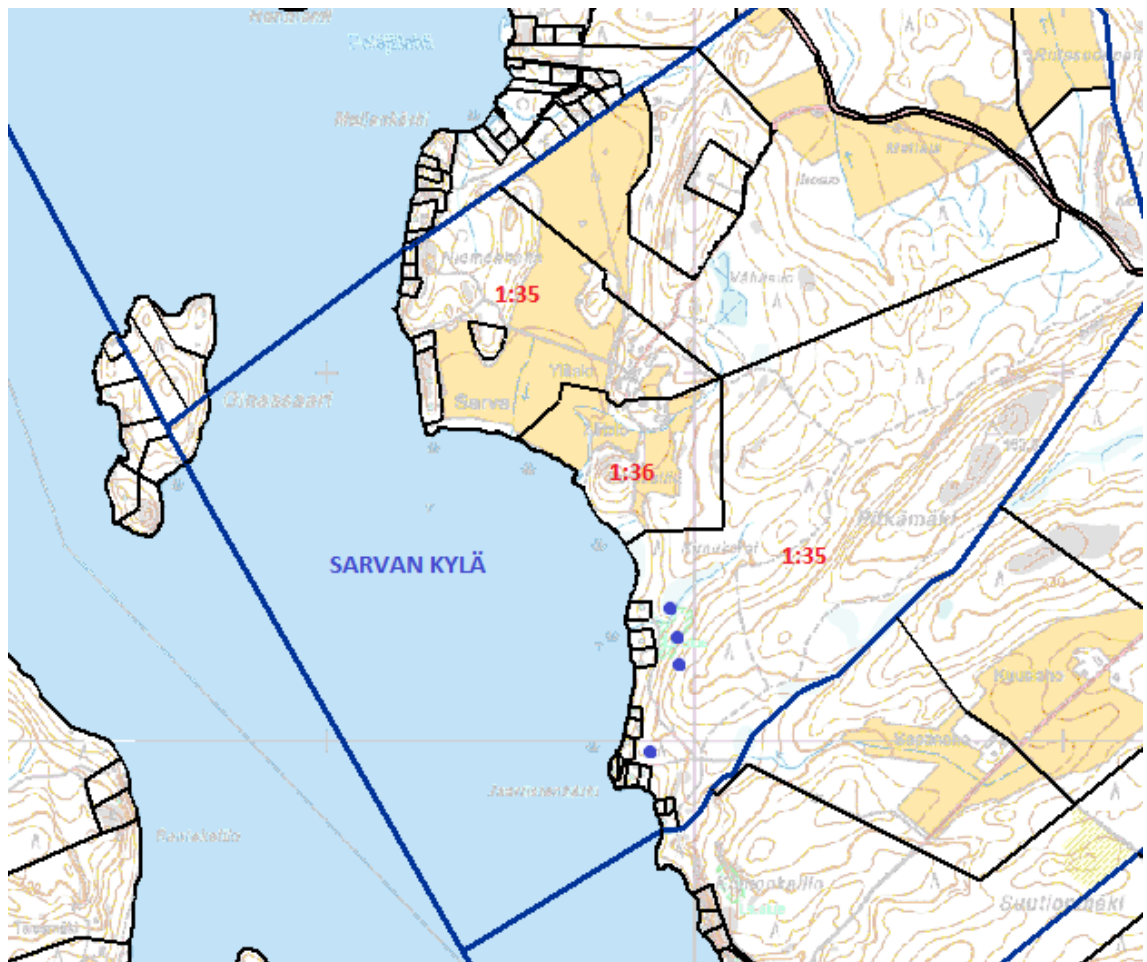
10.2 Tapauksen taustaa

Tapahtumat lähtivät liikkeelle Sarvan kylän osakaskunnan hoitokunnan edustajien käynnistä Päijät-Hämeen maanmittaustoimistolla 8.10.1998 asianaan Sarvan kylän maatilusten edustalla olevat vesijätöt ja niihin liittyvät epäselvyydet. Keskustelusta kävi ilmi, että on syytä olettaa Sarvan kylän alueella olevan laajamittaisesti vesijättöä, joka on virheellisesti tulkittu kuuluvaksi olemassa olevien rantakiinteistöjen tiluksiin. Asian selvittäminen aloitettiin. [12.]

Selvityksestä kävi ilmi, että Vesijärven pintaa oli laskettu vuosien 1820-1827 ja 1829-1831 aikana yhteensä 2,40 metriä Vääksynjokea perkaamalla. Selvityksessä tutkitusta kirjallisuudesta (kts. Hollolan historiikki s. 144) löytyi sellaisia viitteitä, että Vesijärven pinnanlasku 1820-luvulla olisi toteutettu sellaisena rannanomistajien hankkeena, jossa syntyvät vesijätöt tarkoitettiin kuuluvaksi pinnan laskemiseen osallistuville. Tästä huolimatta on vesijättöä sittemmin käsitelty kunkin kylän sisäisenä yhteisenä alueena. Vaikka kysymyksessä oli järvenlasku lisämaan saamiseksi, muodostunutta vesijättöä ei

ole käsitelty myöhemmin erillisenä vesijättönä vaan jakokunnan yhteisenä vesijättönä. [12.]

Sarvan yksinäistalo n:ro 1 oli ensimmäisen kerran ositettu vuoden 1834 halkomistoimituksessa tiloiksi 1:1 (1:35) ja 1:2 (1:36), jossa toimituskarttana käytettiin vuonna 1787 suoritetun mittauksen karttaa. Kartoista ilmeni, että tilojen 1:1 ja 1:2 rajapyykit on rakennettu rantaan asti. Halkomistoimituksen pyykit olivat maastokäynnin perusteella 60–150 metrin etäisyydellä nykyisestä rantaviivasta. Näin ollen Vesijärven pinnanlasku oli tapahtunut kartan laatimisen jälkeen, mutta ennen itse halkomistoimitusta. Vedenlaskusta syntyneitä vesijättöjä ei otettu huomioon vuoden 1834 halkomistoimituksessa. Kuvassa 16 esitellään kantatilat 1:35 ja 1:36 sekä rakennuspaikat [12.]



Kuva 16. Kantatilat 1:35 ja 1:36 sekä rantarakennuspaikat

Kysymyksessä oli ongelmallinen tilanne, sillä Sarvan kylän alueella oli lohkottu virheellisesti kymmeniä metrejä vesijättöä kuuluvaksi yhden palstatilan ja noin 15 rantarakennuspaikan tiluksiin vuosien 1910–1979 aikana. Kaikki tällä ajanjaksolla muodostetut tilat oli lohkottu nykyiseen rantaviivaan asti ilman rajankäyntejä vesijättöä tai vesialuetta vastaan, koska rajaa oli pidetty selvänä luonnollisena rajana. Kyseessä on suuren luokan virhe kiinteistönmuodostuksessa, sillä pahimmillaan lähes puolet rantarakennuspaikan pinta-alasta oli virheellisesti tilaan luettua vesijättöä. Kaikki rakennuspaikat oli muodostettu tilasta 1:1 (1:35). [12.]

Selvityksen perusteella todettiin, että on epäselvää, missä Sarvan kylän edustalla sijaitsevan vesijätön ja tilojen maa-alueen raja kulkee. Päijät-Hämeen maanmittaustoimiston johtaja antoi 4.11.1998 KML 283 §:n perustella KML 101 §:n mukaisen toimitusmääräyksen asian ratkaisemiseksi. [12.]

10.3 Kiinteistönmääritys 1998-630634

Toimituksen alkukokous pidettiin 26.3.1999, jossa todettiin, että lisäselvitykset ovat tarpeen ennen toimituksen lopettamista. Alkukokouksen jälkeen suoritettiin kartoitusmittauksia vesijättöalueen teknisen ulottuvuuden selvittämiseksi. Loppukokouksessa 23.11.2000 toimitusinsinööri yritti selvittää tilanteen maakaaren 13. luvun 10 §:n nautintasuojan avulla. Maaoyikeus kumosi toimituksessa tehdyt päätökset niiltä osin ja palautti toimituksen uudelleenkäsiteltäväksi. [12.]

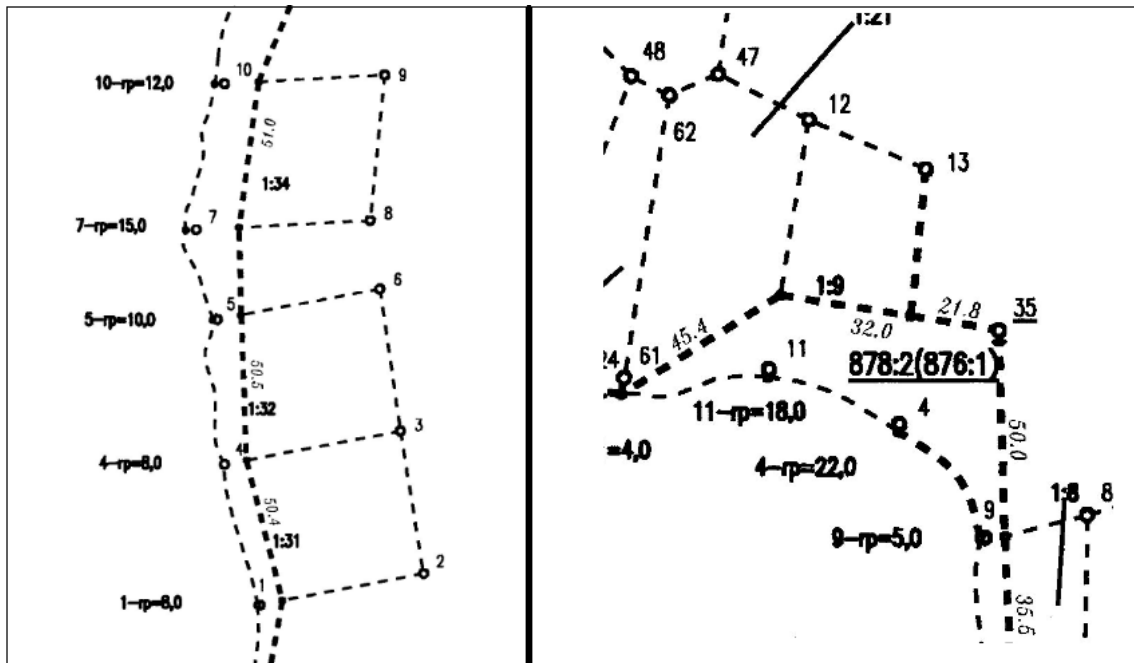
Maakaari 13:10§

Se, joka on saanut lainhuudon kiinteistöön ja sen jälkeen on kymmenen vuoden ajan omistajana hallinnut kiinteistöä, saa pitää kiinteistön, jos hän saantonsa tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta. Jollei kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön panna tänä aikana vireille, oikea omistaja menettää oikeutensa vaatia kiinteistö palautetuksi.

Jos kiinteistö on 1 momentissa tarkoitettuna aikana siirtynyt jollekin toiselle, tämä voi vedota myös edeltäjiensä lainhuutoon ja omistajanhallintaan sekä siihen, että hän itse tai joku hänen edeltäjistään on ollut saantonsa tapahtuessa vilpittömässä mielessä. [Maakaari 12.4.1995/540, Luku 13, 10 §]

Maaoyikeuden määräämässä toimituksen uudelleenkäsitelyssä raja määrättiin kulkemaan toimitusmiesten tulkitsemaan maastosta pääosin selkeästi havaittavaan

vanhaan rantapenkkaan KML 107 §:n mukaisesti oikomalla raja murtoviivoiksi. Toimitus lopetettiin 30.5.2002. [12.]



Kuva 17. Rajojen sijainti rajankäynnin jälkeen [12]

Kuvassa 17 on kaksi leikettä toimituksen toimituskartasta. Kuvan 16 siniset pallot merkitsevät näitä rantarakennuspaikkoja. Paksu musta katkoviiva tarkoittaa toimituksessa vahvistetun rajan paikkaa, ja ohuemmat katkoviivat ovat vanhoja kiinteistörajoja. Esimerkkinä oikeanpuolimmaisena kuvan tila 1:9 menetti toimituksessa noin 2 000 m²:n pinta-alastaan noin 730 m². Menetetyllä alueella sijaitisi myös rakennuksia. Kiinteistötoimitusmaksu maksettiin valtion varoista KML 212 §:n mukaisesti, sillä kyseessä oli kiinteistörekisterijärjestelmässä olevan virheen korjaaminen. [12.]

10.4 Yhteisen vesijätön ja yhteisen alueen jako 2002-866640

Yhteisen vesijätön ja yhteisen alueen jako tuli vireille tilan 1:36 omistajan hakemuksesta 16.11.2002. Toimituksen alkukokous pidettiin 23.7.2003 ja toimituskokouksia oli yhteensä neljä vuosien 2003 ja 2005 välisenä aikana. Kyseinen toimitus kävi myös kaksi kertaa käsiteltävänä maa- ja metsätalouden ministeriön käsittelyssä, joista ensimmäinen ei

liittynyt rantarakennuspaikkoihin vaan tilojen kantatilojen 1:36 ja 1:35 välisiin asioihin. [16.]

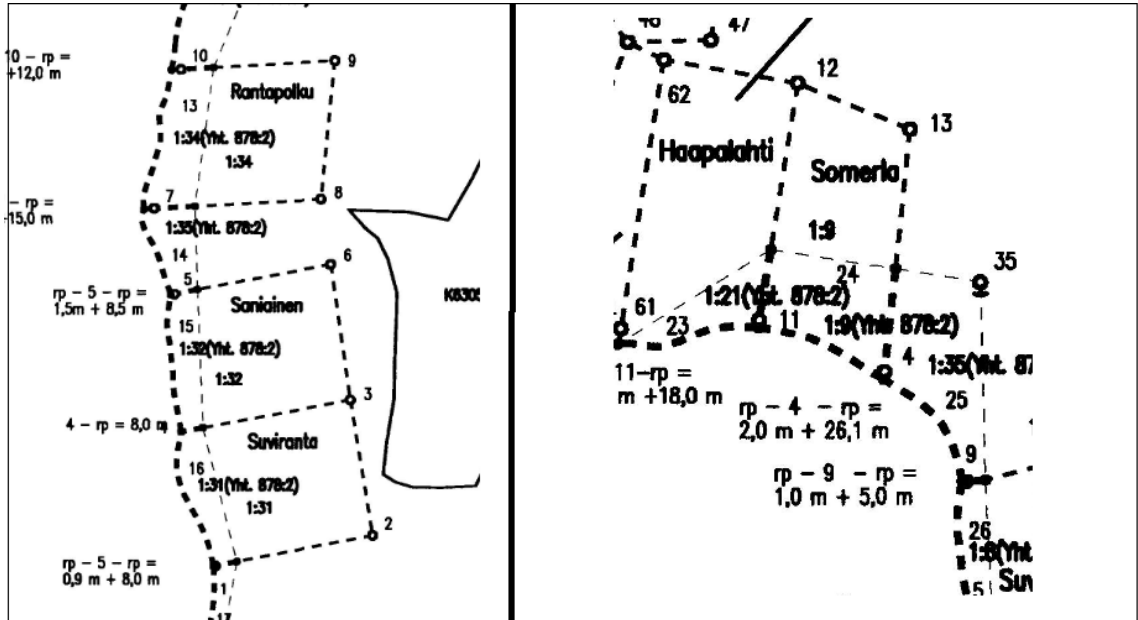
Toimitusinsinöörin päätös lunastamisen edellytyksistä ja lunastamisen laajuudesta käsiteltiin toisessa kokouksessa. Toimitusinsinöörin perusteluiden mukaan tarkoituksenmukainen lopputulos oli saavutettavissa vain siten, että kukin rantakiinteistö määrätään lunastamaan edustallaan oleva vesijättöalue. Toimituksessa esiteltiin myös jakosuunnitelma, jossa kukin rantakiinteistö saisi lähtökohtaisesti edustallaan olevan vesijätön haltuunsa sen pyykityksen mukaisesti, joka niitä lohkottaessa oli toimitettu. [16.]

Toimitusinsinöörin selvityksen perusteella tilasta 1:35 muodostetut rantarakennuspaikat on lohkottu osittain määräaloja luovuttamalla ja osittain omiin nimiin lohkomalla tilan 1:35 nykyisen omistajan isälle. Selvityksen mukaan tarkoituksena oli selvästi ollut luovuttaa rantaan asti ulottuvat rakennuspaikat sisältäen käytännössä myös myyjän nautinnassaan pitämän vesijätön. Tästä johtuen toimitusmiehet katsoivat myyjän saaneen korvauksen luovutetusta vesijätöstä rantarakennuspaikkojen kauppahinnan yhteydessä. Rantarakennuspaikkojen omistajien ei siis tarvinnut toimituspäätöksen mukaan maksaa kertaalleen maksamastaan rannasta uudelleen. [16.]

Kiinteistötoimitusmaksusta rantarakennuspaikkojen osalta katsottiin kyseessä olevan sellainen toimitus, samoin kuin edeltävä kiinteistönmääritys, jolla korjattiin kiinteistörekisterijärjestelmässä ollut virhe, joten toimituskustannukset maksettiin valtion varoista KML 212 §:n nojalla. Toimitus lopetettiin 15.12.2005. [16.]

Toimituksesta valitettiin maa- ja metsätalouden ministeriöön 17.1.2006 tilojen 1:35 ja 1:36 omistajien toimesta. Rantarakennuspaikkoja koskevalta osalta tilan 1:35 omistaja vastusti toimituspäätöstä, jonka mukaan vesijätöistä oli suoritettu korvaus rantarakennuspaikkojen kauppahinnan yhteydessä. Maa- ja metsätalouden ministeriö säilytti 16.11.2006 ratkaisussaan toimituspäätöksen, joten lopputuloksena rantarakennuspaikkojen omistajien ei tarvinnut maksaa rantaansa uudelleen. Maa- ja metsätalouden ministeriö katsoi ratkaisussaan olevan riidatonta, että rantarakennuspaikat on myyty rantaviivaan asti ulottuviksi vilpittömissä mielin myyjän ja ostajien puolesta kaikissa tapauksissa. [16.]

Asiasta haettiin valituslupaa vielä korkeimmalta oikeudelta tilojen 1:35 ja 1:36 omistajien toimesta. Korkeimman oikeuden päätöksellä 31.5.2007 valituslupaa ei myönnetty. [16.]



Kuva 18. Rajojen sijainti lunastuksen jälkeen [16]

Kuvassa 18 nähdään toimituskartoilta lopputulos lunastustoimituksen jälkeen samoista rantarakennuspaikoista kuin kuvassa 6 kiinteistön määritystoimituksen 1998-630634 jälkeen. Voidaan todeta, että tilanne palautui lähes 10 vuotta kestäneiden toimenpiteiden jälkeen täysin samaksi kuin se oli ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

10.5 Lopputulos

Sarvan kylän vesijätöjen käsittely kesti lähes 10 vuotta, ja siihen käytetyn työajan suuruutta ja siitä aiheutuneita kustannuksia voi vain arvailla. Tapauksella rasitettiin myös oikeuslaitosta useaan otteeseen. Lopputuloksena tämän pitkään kestäneen prosessin jälkeen lunastuskorvauksia maksettiin kokonaisuudessaan 2900,26 euroa tilalta 1:35 tilalle 1:36. [16.]

11 Pohdintaa ja johtopäätöksiä

Sarvan kylän vesijättöepäselvyydet ja niistä aiheutunut työmäärä suhteessa siitä saatuihin hyötyihin aiheuttavat väkisinkin hieman ristiriitaisia ajatuksia asian järkevyydestä. Tällaisten toimitusten takia voidaan todeta, että kiinteistönmuodostuksemme vesijättöjä koskevilta osin on todella voimakkaasti kiinni menneisyydessä.

Sarvan kylän tapauksessa vedottiin vuonna 1787 laadittuun tiluskarttaan, joka oli pohjana vuonna 1834 tehtyyn halkomistoimitukseen. Kartan laatimisesta kiinteistönmääritystoimituksen 1998-630634 aloittamiseen oli siis kulunut yli 200 vuotta. Voidaan ehkä todeta, että Sarvan kylän tapauksessa järjestelmä petti totaalisesti koko 1900-luvun ajan, kun alkuperäisistä kantatilasta 1:1 alettiin erottaa rantarakennuspaikkoja. Kysymys ei ollut tässä tapauksessa parin metrin rantaepäselvyydestä, vaan pahimmillaan vesijättöä oli lohkottu rantarakennuspaikkaan melkein puolet pinta-alasta.

Käsitteestä *vesijättö* ja sen asemasta kiinteistöjärjestelmässämme on huomattavaa haittaa suhteessa siitä saatuihin hyötyihin. Voidaan pohtia, olisiko mahdollista muuttaa lainsäädäntöä siten, että osakaskuntien hallinnassa olevien vesijättöjen olemassaolo lakkaisi rannoiltamme ja rantakiinteistöjen rajat määräytyisivät automaattisesti tilanteen mukaisen vedenkorkeuden mukaisesti? Siten staattisesta kiinteistörajasta tehtäisiin dynaaminen rantaraja, joka seuraisi vedenpinnan vaihteluita. Tämä poistaisi suurimmalta osin rajankäynnin tarpeen rantaviivalla, josta koitui esimerkkien mukaisesti kohtuuttomia summia taitepisteiden lukumäärän vuoksi.

Vesijättöepäselvyyksissä heikompi osapuoli on yleensä rantakiinteistön omistaja. Vesijättöjen lunastuksista ei ole suhteessa niin suurta taloudellista hyötyä osakaskunnille kuin siitä on haittaa rantakiinteistön omistajalle. Rantakiinteistön omistaja joutuu yksin maksamaan kalliit lunastushinnat etenkin rakennuspaikkojen edustalta, mikä tekee tilanteesta epätasa-arvoisen. Asia erikseen on yksityisessä omistuksessa olevat vesijätöt, joista tulisi järkevästi ajateltuna edelleen saada asianmukainen korvaus.

Lienee syytä pohtia myös rajankäynnin hinnoittelua rantarajalla. Tulisiko rantarajasta tehdä erityistapaus rajankäynnin osalta ja poistaa murtoviivan taitepistekohtainen

maksu (80 €/piste)? Rantarajoilla taitepisteitä tarvitaan yleensä poikkeuksellisen paljon, joten tällaisessa tapauksessa se pitäisi kustannukset järkevissä rajoissa rantakiinteistön omistajan kannalta. Yhtenä keinona olisi myös sivutoimituksena tehtävän rajankäynnin sisällyttäminen lohkomiskustannuksiin. Tällainen toimenpide poistaisi rantarajan eriarvoisen aseman kustannusten muodostumisen suhteen lohkomisen yhteydessä.

Lähteet

- 1 Toimitusmenettelyn käsikirja. 2010. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>>. Luettu 15.1.2013.
- 2 Vesijätön lunastaminen. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/884>>. Luettu 16.1.2013.
- 3 Heinonen Kari. 2012. Luonnolliset rajat, kaavan tulkinta ja niihin liittyvät toimitusmaksut. Powerpoint-esitys PETO-prosessipäivät 6.–7.3.2012.
- 4 Määräys mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa. 2011. Maanmittauslaitos.
- 5 Kiinteistötoimitukset, hinnasto. 2013. Maanmittauslaitos.
- 6 Lankinen Arja. Etelä-Suomen maanmittaustoimiston rekisteripäällikkö. Sähköpostivastaus 12/2012.
- 7 Vihervuori, Pekka. 1985. Rantaoikeuden perusteet. Suomen Lakimiesliiton Kustannus. Vammala.
- 8 Luonto ja maantiede. Verkkodokumentti. Suomi.fi. <http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/valtio_ja_kunnat/perustietoa_suomesta/luonto_ja_maantiede/index.html> Luettu 23.1.2013.
- 9 Kuusisto Esko. Suomen ympäristökeskus. Kuinka paljon Suomessa on rantaviivaa?. Seminaariesitys. Saaristo-, rannikko- ja vesialueiden seminaari Kolilla 3.–4.6.2002. Sähköpostivastaus 01/2013.
- 10 Joukola Matti. Suomen ympäristökeskus, geoinformatiikkayksikkö. Sähköpostivastaus 01/2013.
- 11 Käenmäki Antti. Väitöstilaisuus 12.12.2003. Jyväskylän yliopisto. Verkkodokumentti. <<https://www.jyu.fi/ajankohtaista/arkisto/2003/12/tiedote-2009-10-01-12-19-42-728981>> Luettu 25.1.2013.
- 12 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 1998-630634, arkistotunnus 098:2002:54. Maanmittauslaitos.
- 13 Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta 1058/2012.
- 14 Lohkomisen laatukriteerit. 2012. Maanmittauslaitos.

- 15 Määräykset mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa. Määräys MML/4/012/2012. Maanmittauslaitos.
- 16 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2002-866640, arkistotunnus MMLm/1720/33/2005. Maanmittauslaitos.
- 17 Marttinen Jorma. Geoaudit Oy. Rajalaatu 2009. Powerpoint esitys.

Lait ja asetukset

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Laki kiinteistötoimitusmaksusta 12.4.1995/558

Maakaari 12.4.1995/540

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4

Vesilaki 19.5.1961/264

Kuvat

Pohjakartta (C) Maanmittauslaitos lupanro 51/MML/12