



Meiju Lehtinen

Tieoikeuden perustamisen edellytykset edullisuus-, haitta- ja ympäristönäkökulmasta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

26.2.2023

Tiivistelmä

Tekijä:	Meiju Lehtinen
Otsikko:	Tieoikeuden perustamisen edellytykset edullisuus-, haitta- ja ympäristönäkökulmasta
Sivumäärä:	76 sivua + 2 liitettä
Aika:	26.2.2023
Tutkinto:	Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	Maanmittaustekniikka
Ohjaajat:	Yliopettaja Aune Rummukainen Maanmittausinsinööri Juha Pulkkinen

Insinööriyössä on selvitetty tieoikeuden perustamisen edellytyksiä edullisuuden, haitan sekä ympäristön näkökulmista. Edellytyksiä on tarkasteltu ja selvitetty tehtyjen kiinteistötoimitusten kautta, joista suurin osa on yksityistietoimituksia.

Aluksi työssä esitellään Maanmittauslaitos sekä tarkemmin sen kaksi tulosityksikköä, joissa tehdään kiinteistötoimituksia. Lisäksi käydään läpi tieoikeuksiin ja yksityisteihin liittyvää asiaa. Yksityistietoimituksesta käydään läpi sen periaatteet ja toimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta. Tieoikeuksien käsittelystä toimituksissa käydään läpi erilaisia vaihtoehtoja, muun muassa tieoikeuden lakkauttaminen ja siirtäminen.

Työssä esitellään myös lainsäädäntöä tarkasteltujen näkökulmien kannalta. Työssä käydään läpi muun muassa yksityistielain mukaiset tarkeys- ja haitattomuusedellytykset sekä luonnonsuojelulain mukaisia säädöksiä ympäristön luonnontilaisuuden säilymiseksi.

Työssä on tarkasteltu tieoikeuden perustamisen edellytyksiä tehtyjen toimitusten avulla. Tarkasteltuja kiinteistötoimituksia on yhteensä 17 ja lisäksi yksi yksityistienosan lakkauttamisen seurauksena oleva tilanne. Maa- ja metsätalouden menneiden kiinteistötoimitusten osalta on tarkasteltu myös maa- ja metsätalouden tuomioita.

Tarkastelluista toimituksista nousi esille edullisuuden näkökulmasta neljä olennaista asiaa tieoikeutta perustettaessa. Huomattavan haitan näkökulmasta nousi esille viisi ja ympäristön näkökulmasta kaksi olennaista asiaa. Lisäksi lainsäädännöstä löytyy ympäristön näkökulmasta paljon huomioitavaa asiaa tieoikeuksia perustettaessa.

Työssä esiteltyjen tilanteiden on tarkoitus olla esimerkkeinä toimitusinsinööreille tieoikeuksia perustettaessa.

Avainsanat: tieoikeus, yksityistietoimitus, kiinteistötoimitus, edellytykset, lainsäädäntö

Abstract

Author: Meiju Lehtinen
Title: Affordability, Disadvantage and Environmental Perspective on Establishing Right of Way
Number of Pages: 76 pages + 2 appendices
Date: 26 February 2023

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Aune Rummukainen, Principal Lecture
Juha Pulkkinen, Cadastral Surveyor

The final year project looked into the preconditions for the establishment of right of way from the affordability, disadvantage, and environmental points of view. The preconditions were studied and defined with the help of completed legal cadastral surveys, mostly private road surveys.

To the thesis collected information about rights of way and private roads from the National Land Survey of Finland and relevant, including the Private Roads Act and the Nature Conservation Act. The content of the private road surveys, including their abolition and relocation, was looked into.

In total, 17 legal cadastral surveys, as well as one abolition of a private road section were studied in the thesis. Furthermore, land court rulings were looked into.

The number of essentials recognised in the thesis from the affordability point of view was four, from the disadvantage point of view five, and from the environmental point of view, two. The situations presented in this final year project can be used by surveyors as examples that can facilitate the making of land surveys.

Keywords: right of way, private road survey, land survey, preconditions for cadastral survey proceedings, legislation

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maanmittauslaitos	2
2.1	Uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikkö	4
2.2	Lunastus ja arviointi -tulosityksikkö	5
3	Tieoikeus	5
3.1	Yleistä	5
3.2	Yksityistietoimitus	6
3.3	Yksityistietoimituksen hakeminen	7
3.4	Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina	8
3.5	Tieoikeuden siirtäminen ja tieoikeutta rajoittavat määräykset	8
3.6	Tieoikeuden lakkauttaminen	9
4	Yksityistiet	10
4.1	Tieyhdistys	10
4.2	Tiekunta	11
4.2.1	Tienpitovelvollisuus	12
4.2.2	Tieavustus	13
4.3	Tiealue	13
5	Tieoikeuksien perustamisesta laissa	14
5.1	Ratalaki sekä laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä	14
5.2	Tieoikeuden perustamisen edellytykset	15
5.2.1	Tärkeysedellytys	16
5.2.2	Haitattomuusedellytys	16
5.3	Edullisuus	17
5.4	Ympäristön huomioiminen	18
5.4.1	Luonnonsuojelualue	18
5.4.2	Natura 2000 -verkosto	19
5.4.3	Kansallispuistot	20
5.4.4	Luonnon monimuotoisuus	22

5.4.5	Luontotyyppien suojelu ja lajisuojelu	23
5.4.6	Vesiluontotyyppien suojelu	26
5.4.7	Muinaismuistot ja luonnonmuistomerkit	27
5.4.8	Maiseman ja rakennusperinnön suojelu	28
6	Edellytysten tarkastelu	29
6.1	Edullisuus	30
6.1.1	Kiinteistön sisäiset järjestelyt	30
6.1.2	Rakennuksen tai rakennelman siirtäminen	32
6.1.3	Tieoikeuden sijainti maastossa	34
6.1.4	Tieoikeiden pituus ja olemassa oleva tieverkko	36
6.2	Huomattava haitta	38
6.2.1	Asuinrakennus	38
6.2.2	Tie rannan ja rakennuksen välissä	42
6.2.3	Turvallisuus	47
6.2.4	Kiinteistön pinta-ala	50
6.2.5	Tieoikeudesta syntyvä haitta	52
6.3	Ympäristö	54
6.3.1	Tieoikeuden perustaminen luonnonsuojelualueella	54
6.3.2	Kulttuuriympäristö	66
7	Yhteenveto	68
7.1.1	Edullisuusnäkökulma	69
7.1.2	Haittanäkökulma	69
7.1.3	Ympäristönäkökulma	70
	Lähteet	72
	Liitteet	
	Liite 1: Työssä käytetyt toimitukset	
	Liite 2: Luonnonsuojelulain uudistus	

Lyhenteet

ELY-keskus: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

HE 147/2017: Hallituksen esitys eduskunnalle yksityistieläiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

KIPA: Kiinteistörakenteen kehittämispalvelut. Maanmittauslaitoksen tulosityksikkö.

LUNA: Lunastus ja arviointi. Maanmittauslaitoksen tulosityksikkö.

RATO: Ratatekniset ohjeet.

REKI: Rekisteripalvelut. Maanmittauslaitoksen tulosityksikkö.

UMA: Uudet kiinteistöt ja maanmittaus. Maanmittauslaitoksen tulosityksikkö.

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena on tutkia yksityistietoimituksissa ja muissa kiinteistötoimituksissa perustettavien tieoikeuksien perustamisen edellytyksiä kolmesta eri näkökulmasta. Näkökulmat ovat edullisuus, huomattava haitta sekä ympäristö. Nämä edellytykset esitetään yksityistielaisissa.

Insinööriyö on ajankohtainen, sillä nykyinen yksityistielaki on uusi. Se astui voimaan vuonna 2019. Edellinen yksityistielaki, laki yksityisistä teistä, oli vuodelta 1962. Yksityistietoimitusten ja tieoikeuksien perustamisen edellytysten menettely pysyi uudessa yksityistielaisissa pääosin samanlaisena kuin edellisessäkin. Muutoksia tuli lähinnä säännösten yksityiskohtiin. Tieoikeuden perustamisen edellytyksissä keskeisessä roolissa pysyi tärkeys- ja haittamuusedellytys. (1.)

Insinööriyö on tarpeellinen, sillä tieoikeuksia perustetaan vuosittain Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksissa. Kiinteistötoimituksia tehdään vuosittain noin 17 000, joista yksityistietoimituksia on noin 1300 kappaletta (2). Tieoikeuksia perustetaan yksityistietoimitusten lisäksi myös muun muassa lohkomis- sekä halkomistoimituksissa.

Yksityisteitä on Suomessa yhteensä noin 370 000 kilometriä. Niiden varrella asuu noin puoli miljoonaa suomalaista ja käyttäjiä niillä on noin 2 miljoonaa. (3.)

Insinööriyö on tehty Maanmittauslaitokselle ja on osa ajankohtaista yksityistietoimitusten toimintatavat prosessia. Työn tarkoituksena on luoda esimerkkien kautta malleja erilaisista edellytysten tarkastelun tilanteista ja tehdä niistä myös mahdollisesti kuvitetut mallit. Työssä olevien tapausten on tarkoitus olla esimerkkeinä toimitusinsinööreille toimituksiin, joissa tieoikeuksia perustetaan.

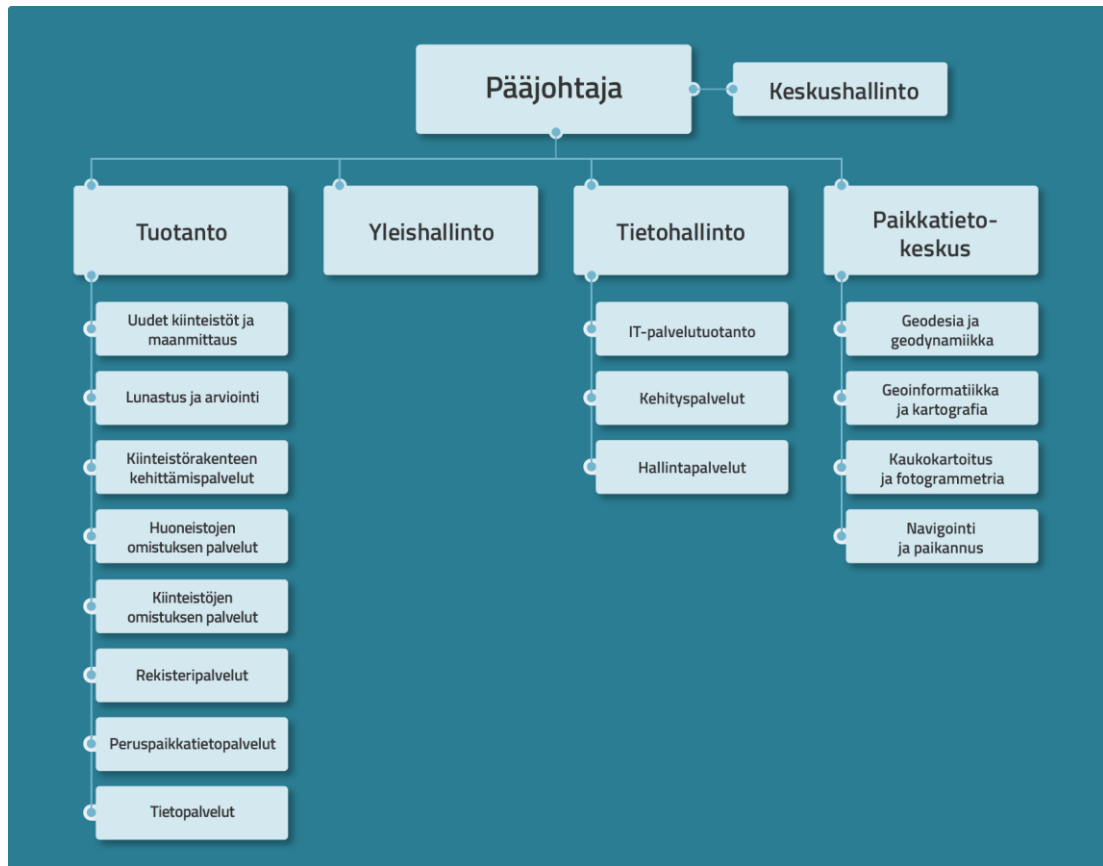
Työssä on käytetty luonnonsuojelulakia 1096/1996. Uusi luonnonsuojelulaki 9/2023 astuu voimaan 1.6.2023. Liitteessä 2 on esitelty lakien sisältöjen vastaavuudet pykälittäin kertomalla, mikä pykälä vanhasta laista vastaa uuden lain mukaista pykälää. Vanhan ja uuden luonnonsuojelulain sisältö vastaa näiden

pykälien kohdalla suhteellisen hyvin toisiaan. Muutoksia on tullut lähinnä luontotyyppien suojelun vahvistamiseen.

2 Maanmittauslaitos

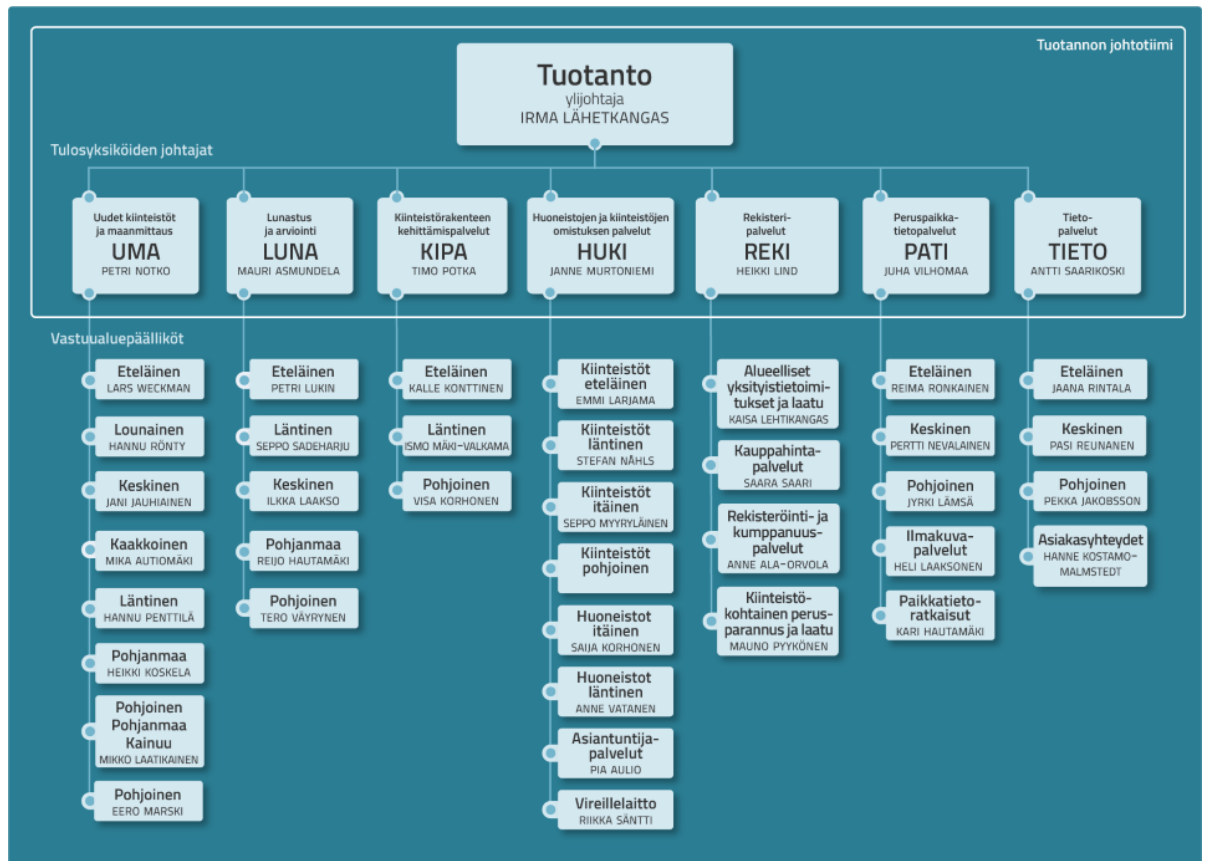
Maanmittauslaitos toimii Maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalla. Sen toimialaan kuuluvat kiinteistöjen omistuksen, kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden hallinnan, luototusjärjestelmän ja paikantamisen turvaamiseksi tarvittavat rekistereihin liittyvät toiminnot, paikkatietojen yhteen toimivuuden ja käytön edistäminen sekä paikkatieto- ja kiinteistöalan tutkimus. (4.)

Maanmittauslaitoksen organisaatio muodostuu keskushallinnosta, joka johtaa Maanmittauslaitosta yhdessä pääjohtajan kanssa. Keskeiset periaatteet johtamisessa ovat johdon tulosvastuu, voimavarojen joustava ja tarpeenmukainen käyttäminen, uudistuminen, henkilöstön osaamisen kehittäminen ja osallistaminen, hyvä tiedonkulku, yhteistyö, verkostoituminen, luottamus, keskinäinen arvostus sekä asiakkaan kuunteleminen. (5.) Keskushallinnon alaisina toimivat valtakunnalliset tulosvastuulliset toimintayksiköt (4). Kuvassa 1 on esitelty Maanmittauslaitoksen organisaation ja toimintayksiköiden rakenne.



Kuva 1. Maanmittauslaitoksen toimintayksiköt (6).

Tuotannon toimintayksikkö vastaa maanomistuksen, huoneistojen, paikannuksen ja peruspaikkatietopalvelujen tuottamisesta ulkoisille asiakkaille. Lisäksi toimintayksikössä tuotetaan paikannuspalveluita Maanmittauslaitoksen sisäisiin tarpeisiin. Maanmittauslaitoksen tuotanto on jaettu seitsemään tulosityksikköön, joista Uudet kiinteistöt ja maanmittaus (UMA), Lunastus ja arviointi (LUNA), Kiinteistörakenteen kehittämispalvelut (KIPA) ja Rekisteripalvelut (REKI) tulosityksiköissä tehdään kiinteistötoimituksia. KIPA tulosityksikössä tehdään muun muassa tilusjärjestelyitä sekä kiinteistöjen yhdistämiä, ja REKI tulosityksikössä alueellisia yksityistietoimituksia. (7.) Kuvassa 2 on esitelty tuotannon toimintayksikön alla toimivat tulosityksiköt ja niiden alueellinen jakautuminen.



Kuva 2. Tuotannon toimintayksikkö (7).

2.1 Uudet kiinteistöt ja maanmittaus -tulosityksikkö

Uudet kiinteistöt ja maanmittaus (UMA) on tulosityksikkö, jonka palveluihin kuuluvat määräalan elinkaareen liittyvät tehtävät sekä maanomistajien hakemuksesta vireille tulevat toimitukset ja päätökset (8).

Määräalan elinkaari sisältää määräalan lainhuudot ja kiinnitykset sekä kiinteistönmuodostuksen, jotka tehdään lohkomistoimituksessa. Uudet kiinteistöt ja maanmittaus tulosityksikössä maanomistajien hakemuksesta vireille tulevia toimituksia ovat yksityistietoimitukset, rajankäynnit, tilusvaihdot ja rasi-tietoimitukset. Hakemuksesta vireille tulevia päätöksiä ovat esimerkiksi yhteisalueosuuden siirto ja kiinteistöjen yhdistäminen. Näiden kaikkien tehtävien tarkoituksena on pitää ajan tasalla kiinteistötietojärjestelmää. (8.)

2.2 Lunastus ja arviointi -tulosityksikkö

Lunastus ja arviointi (LUNA) on tulosityksikkö, jossa tehdään ne kiinteistötoimitukset, jotka eivät perustu asianosaisten sopimukseen ja joiden keskeisenä sisältönä on kiinteistöarviointi ja korvausten määrääminen (9).

LUNA-toimitukset ryhmitellään seuraavasti:

- lakiin liikennejärjestelmästä ja maanteistä perustuvat maantietoimitukset
- ratalakiin perustuvat ratatoimitukset
- lunastuslakiin, kiinteistönmuodostamislakiin ja ns. erityislakeihin perustuvat lunastustoimitukset
- kiinteistönmuodostamislain mukaisista jakotoimituksista halkomistoimitus ja yhteisen alueen jakotoimitus
- yksityistielakiin perustuvat alueelliset yksityistietoimitukset
- erityislakeihin perustuvat toimitukset, mm. kaivostoimitukset. (9.)

3 Tieoikeus

3.1 Yleistä

Tieoikeudella tarkoitetaan kiinteistölle kuuluvaa pysyvää oikeutta käyttää toisen kiinteistön aluetta kulkemiseen (10). Se sisältää oikeuden tien tekemiseen ja käyttämiseen sekä velvollisuuden sen kunnossapitoon (11).

Tieoikeudet voidaan jakaa perustieoikeuksiin ja lisätieoikeuksiin. Perustieoikeus perustetaan Maanmittauslaitoksen tai kunnan toimesta kiinteistötoimituksessa, kuten lohkomis-, yksityistie- tai halkomistoimituksessa. Perustetut tieoikeudet merkitään käyttöoikeusyksikköinä kiinteistörekisterikantaan. (11.) Kiinteistörekisterikantaa ylläpitävät yhdessä kunta ja Maanmittauslaitos. Kuntia, jotka ylläpitävät kiinteistörekisterikantaa, on tällä hetkellä 75. (12.)

Kiinteistörekisterikantaan merkattava käyttöoikeusyksikkö on rasite, käyttöoikeus tai käyttörajoitus, joka kohdistuu rekisteriyksikköön (13).

Perustieoikeus on pysyvä tieoikeus toisen kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueella. Se perustetaan alueelle, jossa ei ole ennestään perustettua tieoikeutta. Tällainen alue voi olla tieksi rakentamaton, maanomistajan oma tie tai yksityistielain mukainen sopimustie. (14.)

Lisätieoikeudella tarkoitetaan kiinteistölle annettavaa uutta tieoikeutta ennestään olevaan tiehen (11). Ennestään oleva tie on rakennettu yksityistie tai rakentamattomalla alueella oleva perustieoikeus (15). Lisätieoikeuden voi myöntää Maanmittauslaitoksen lisäksi myös tiekunta (11). Lisätieoikeuden tulee kuitenkin olla tärkeä saajakiinteistölle, eikä se saa aiheuttaa huomattavaa haittaa rasiitetulle tai ennestään tieoikeuden omaavalle kiinteistölle, jotta se voidaan perustaa. Perustaminen vaatii käytännössä samat edellytykset kuin perustieoikeuden perustaminen. (14.)

3.2 Yksityistietoimitus

Yksityistietoimituksessa perustetaan pysyvä tai määräaikainen tieoikeus yksityistiehen, joka on kiinteistön omistajanvaihdoksesta riippumaton. Määräyksiä voidaan antaa myös aikaisemmin perustetun tieoikeuden käytöstä tai ratkaista tieoikeuteen liittyviä epäselvyyksiä. Toimituksessa tehtäviä päätöksiä ovat muun muassa:

- tieoikeuden perustaminen, siirtäminen tai lakkauttaminen
- tien rakentamis- ja kunnossapitokustannusten jakaminen tieosakkaiden kesken
- korvaukset
- käyttöoikeuksien perustaminen puutavaran varastointia, autopaikkaa, venevalkamaa tai laituria varten
- tiekunnan perustaminen

- tien käyttöön liittyvän epäselvyyden ratkaiseminen. (10.)

Toimitusten päätöksissä pyritään noudattamaan maanomistajien välisiä sopimuksia. Oikeuden voi kuitenkin saada myös tiettyjen edellytysten perusteella ilman sopimusta tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta. (10.)

3.3 Yksitystietoimituksen hakeminen

Yksitystietoimitusta voi hakea muun muassa kiinteistön omistaja tai osaomistaja, tiekunta ja tieosakas. Tiekuunnan hakemuksen tekee tiekuunnan puheenjohtaja tai tiekuunnan jäsen. Hakemus edellyttää tiekuunnan kokouksessa tehtyä päätöstä toimituksen hakemisesta. (10.) Toimitusta voi hakea myös yhteisen alueen osakas, rekisteriyksikön omistaja tai osaomistaja, kunta, valtio, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus tai yksityistielain 6 §:ssä tarkoitettu elinkeinonharjoittaja tai muu tuossa pykälässä tarkoitettu taho. Tiehen kohdistuvan erityisen oikeuden haltijalla on myös mahdollisuus hakea yksityistietoimitusta tilanteessa, jossa tarkoituksena on selvittää tien asema ja leveys sekä tiehen kohdistuvat oikeudet. Lisäksi Maanmittauslaitoksella tai muulla kiinteistörekisterin pitäjällä on kiinteistönmuodostamislain 283 § mukainen oikeus panna vireille yksityistietoimitus lain tarkoittamassa tilanteessa ilman hakemusta. (15.)

Yksitystietoimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun kautta tai hakemuslomakkeella. Ensimmäisenä tulee kerätä kokoon mahdolliset liitteet, kuten karttapiirroksset ja sopimukset. Asiointipalvelun kautta haettaessa tulee valita, hakeeko toimitusta henkilöasiakkaana vai organisaatioasiakkaana. Tämän jälkeen valitaan kiinteistö sekä toimituslaji, täytetään hakemus ja liitetään mahdolliset liitteet. (10.) Hakemuksen tulee sisältää seuraavat tiedot:

- haettava toimenpide ja hakemuksen peruste
- hakemusta koskevat kiinteistöt tai alue
- hakijan nimi ja osoite

- hakijan tiedossa olevat muut asianosaiset
- tiekunnan toimitsijamies tai vähintään yksi hoitokunnan varsinainen jäsen, jos hakemus koskee tietä, jonka osakkaat muodostavat tiekunnan
- hakijan puhelinnumero, postiosoite sekä sähköinen osoite. (15.)

Tilanteessa, jossa yksityistietoimitus koskee kokonaan asemakaava-aluetta ja kunta toimii kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti kiinteistörekisterin pitäjänä, haetaan toimitusta kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. (15.)

3.4 Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina

Laissa tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina, lyhemmin ojalaisa, säädetään ennestään yhteisinä alueina olleiden alueiden jakautumisesta. Lain 4 §:n mukaan kiinteistö, jolla on ollut osuus yhteiseen alueeseen ja joka on käyttänyt sitä sen alkuperäisen tai siihen verrattavan tarkoituksen mukaisesti ojalain voimaan tullessa, saa pysyvän rasiteoikeuden korvauksetta alueelle. Pysyvä rasiteoikeus voidaan vahvistaa kulkuoikeuden osalta yksityistietoimituksessa. (16.)

3.5 Tieoikeuden siirtäminen ja tieoikeutta rajoittavat määräykset

Tieoikeuden paikkaa voidaan yksityistielain 10 §:n mukaan siirtää olosuhteiden muuttumisen johdosta. Tieoikeuden siirtäminen vaatii kuitenkin olosuhteiden muuttumisen lisäksi 4 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymistä. (15.)

Tieoikeutta voidaan siirtää olosuhteiden muuttumisen johdosta seuraavissa tapauksissa:

- 1) Tien siirtämisellä voidaan poistaa tiestä tai sen käyttämisestä aiheutuva haitta tai vähentää sitä.

2) Tieosakas saisi huomattavaa hyötyä kulkuyhteyden lyhentymisestä.

3) Tien siirtäminen on liikenneturvallisuuden vuoksi välttämätöntä. (15.)

Usein tieoikeuden siirtoa hakeneen kiinteistön omistajan tulee osoittaa tieoikeudelle vaihtoehtoinen linjaus oman kiinteistönsä alueella. Jos tieoikeudelle ei kuitenkaan ole tilaa hakijan oman kiinteistön alueella tai sen rakentaminen aiheuttaisi kohtuuttomat kustannukset, voidaan tieoikeus perustaa myös toisen kiinteistön alueelle. (17.)

Yksityistielain 11 §:n mukaan tieoikeus voidaan siirtää toiseen ennestään olevaan tiehen, jos se on olosuhteiden muuttumisen johdosta tarkoituksenmukaisempaa kiinteistön liikennettä ajatellen (15).

Jos tieoikeuden siirtämisessä ei löydy tieoikeudelle vaihtoehtoista paikkaa ja tieoikeus on välttämätön oikeutetulle kiinteistölle, määritetään olosuhteiden muuttumisen seurauksena tapahtuvasta tien käytöstä aiheutuvasta haitasta korvaus (14).

Olosuhteiden muuttuessa on tien siirtämisen vaihtoehtona antaa yksityistielain 9 §:n 2. momentin mukaisia tieoikeuden käyttämistä rajoittavia määräyksiä tai muuttaa jo aikeisemmin annettuja määräyksiä, jos näin saadaan poistettua muuttuneiden olosuhteiden aiheuttama haitta tai vähennettyä sitä. Tieoikeus voidaan perustaa rajoitettuna myös silloin, kun muu erityinen syy sitä vaatii. (15.)

Tieoikeuteen ei kuitenkaan saa niin sanotusti kajota tahallaan. Nykytilannetta ei siis saa lähteä tarkoituksella muuttamaan, jotta siten saataisiin aikaan olosuhteiden muuttuminen. (18.)

3.6 Tieoikeuden lakkauttaminen

Yksityistielain 12 §:n mukaisesti tieoikeus tai sen osa voidaan lakkauttaa olosuhteiden muuttumisen johdosta. Olosuhteiden muuttumista ovat tilanteet,

joissa tarpeellisuus- tai haitattomuusedellytykset eivät enää täyty tai tieoikeus ei ole enää tarpeellinen. Myös yleisen tarpeen vaatima tilanne voi olla peruste tieoikeuden lakkauttamiselle. Tieoikeuden lakkauttamisen jälkeen alue tulee kiinteistön omistajan hallintaan korvauksetta. (14.)

Yksityistielain 11 §:n mukaisesti tienkäytön muuttumisesta aiheutuva kohtuuton haitta rasitetulle kiinteistölle on peruste tieoikeuden lakkauttamiselle. Tällöin lakkauttamisen yhteydessä tulee antaa uusi tieoikeus ennestään olevaan tiehen tai uuden tien rakentamiseksi. (15.)

Kiinteistötoimituksessa perustettu tieoikeus voidaan lakkauttaa vain yksityistie-toimituksessa. Yksityistielain 12 §:n mukaisesti tieosakas voi hakea tieoikeuden lakkauttamista myös tiekunnalta, jolloin tieosakkuus ja tiepitovelvollisuus myös lakkaavat. Tiekunta voi kuitenkin lakkauttaa vain itse myöntämänsä tieoikeuden. (17.)

4 Yksityistiet

4.1 Tieyhdistys

Suomen tieyhdistys on johtava yksityistieasioiden asiantuntija, jonka toiminta on alkanut vuonna 1917. Yhdistys pyrkii vahvistamaan alan osaamispääomaa, teiden kestäväää käyttöä sekä teiden rahoitusta. Tieyhdistyksen toiminnan pääpiirteitä ovat:

1. tiestön rahoituksen ja alan osaamisen pitkäjänteinen kehittäminen
2. yksityistiet ja niiden merkitys osana liikennejärjestelmää
3. innostavat tapahtumat ja asiantunteva neuvonta
4. kestävä kehitys. (19.)

Tiekunnilla on mahdollisuus liittyä Tieyhdistyksen jäseniksi, jolloin ne saavat monipuolisia jäsenpalveluita. Tällaisia palveluita ovat muun muassa If

Vahinkovakuutusyhtiön tiekuntavakuutuksien jäsenalennukset, Tie ja Liikenne -lehti, Yksityisteiden uutiskirje, alennus yhdistyksen tapahtumista, julkaisuista ja koulutuksista sekä puhelinpalvelu. Tieyhdistys toimii kuitenkin valtakunnallisesti kaikkien yksityisteiden ja niiden tiekuntien edunvalvojana ja opastajana. Ilman Tieyhdistyksen jäsenyyttä tiekunnilla on esimerkiksi mahdollisuus käyttää puhelinpalvelua maksullisesti. (20.)

4.2 Tiekuunta

Tiekuunta muodostuu tieosakkaista, jotka vastaavat yhdessä yksityistien hallinnosta ja tienpidosta, kuten rakentamisesta ja kunnossapidosta (21). Tienpidon kustannukset katetaan tieosakkailta perittävillä tiemaksuilla, jotka määräytyvät tieosakkaiden liikennetarpeiden perusteella tieyksiköiden mukaan. Tieosakkaita ovat yksityistietä käyttävät kiinteistöjen omistajat sekä muut tieoikeuden saaneet tahot. (22.) Yksityistielain 2 §:n mukaan kiinteistön omistajasta säädetyt yksityistielain kohdat koskevat myös kiinteistön haltijaa, jolla on pysyvä oikeus kiinteistön hallintaan (15). Tieosakas voi siis olla myös kiinteistön haltija.

Tiekuunta voidaan perustaa yksityistietoimituksessa tai tiekunnan perustamiskokouksessa, jonka on kutsunut koolle joku tieosakkaista. Myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä voidaan perustaa tiekuunta, jos sen käsitteleminen ei yksityistietoimituksessa ole tarpeen. (15.) Tiekunnan perustaminen edellyttää tietä, johon kohdistuu pysyvä tieoikeus. Perustamisesta, tiekunnan säännöistä ja yhteystiedoista tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle. Tiekuunta syntyy virallisesti, kun se on merkitty kiinteistötietojärjestelmään. Myös tiekunnan mahdollisesti laatimat säännöt astuvat voimaan, kun ne on merkitty tiekunnan lisäksi kiinteistötietojärjestelmään. Tiekunnan hallinnassa olevista yksityisteistä pidetään Maanmittauslaitoksen toimesta yksityistierekisteriä. (21.)

Tiekuunta on järjestäytynyt, mutta yksityistien hallinnosta ja tienpidosta voivat vastata myös järjestäytymättömät tienkäyttäjät. Järjestäytymätön tie toimii tienkäyttäjien yksimielisten päätösten mukaan tienpidosta sopimalla. Järjestäytynyt tiekuunta tekee päätökset säännöllisesti pidettävissä tiekunnan kokouksissa.

Tällöin tiekunnan tulee valita toimielin, joka on yleensä kolmijäseninen hoitokunta tai toimitsijamies. Jos yksityistiellä on paljon tieosakkaita ja tie vaatii säännöllistä kunnossapitoa, on hyvä perustaa tiekunta päätösten tekemisen helpottamiseksi. (22.)

Tiekunnan kokoontumisessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- kokouksen kutsuu koolle puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja
- kokouskutsu on lähetettävä vähintään 14 päivää ennen kokousta
- kokouskutsussa ja lehti-ilmoituksessa tulee mainita maksuunpanoluettelon nähtävilläolopaikka
- vuosikokouskutsussa tulee mainita kaikki merkittävät asiat
- pöytäkirja tulee olla nähtävillä 14 päivän sisällä kokouksesta. (22.)

Lisäksi tiekunnan on pidettävä tiekunnan kokous vähintään joka 4. vuosi. Tästä säädetään yksityistielain 60 §:ssä. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan tiekunnan tulisi pitää vuosikokous vuosittain. Momentissa kaksi mainitaan, että tieosakkaiden päätöksellä tiekokousta ei tarvitse pitää vuosittain, kuitenkin yllä mainitun mukaan joka neljäs vuosi. Tämän lisäksi on mahdollista pitää muita kokouksia tarpeen mukaan. Jos tieosakkaista neljännes vaatii tiekokouksen pitämistä, tulee tiekokous silloin pitää. (15.)

4.2.1 Tienpitovelvollisuus

Jokaisella tieosakkaalla on yksityistielain 34 §:n mukaan olemassa tienpitovelvollisuus, joka velvoittaa osallistumaan yksityistien tienpitoon. Tämä velvollisuus alkaa, kun tieoikeus perustetaan, ja päättyy, kun se lakkautetaan. Tienpitovelvollisuudesta aiheutuvat kustannukset määräytyvät tieyksiköiden mukaisesti. Jokaiselle tieosakkaalle lasketaan tieyksiköt tien käytön määrän ja laadun mukaan koko yksityistien alueella. Tieyksiköihin vaikuttavat muun muassa

mahdollinen elinkeinon harjoittaminen kiinteistön alueella sekä kiinteistön liikennetarve. Tehdyn tieyksikkölaskelman mukaan jaetaan jokaiselle tieosakkaalle tiemaksu. (15.)

Tiemaksun lisäksi on mahdollista kattaa tienpitovelvollisuudesta aiheutuvia kustannuksia määrämällä kaikille tieosakkaille samansuuruinen perusmaksu. Perusmaksu ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin tiekunnan hallinnon hoitamisesta aiheutuvat kulut. (15.)

4.2.2 Tieavustus

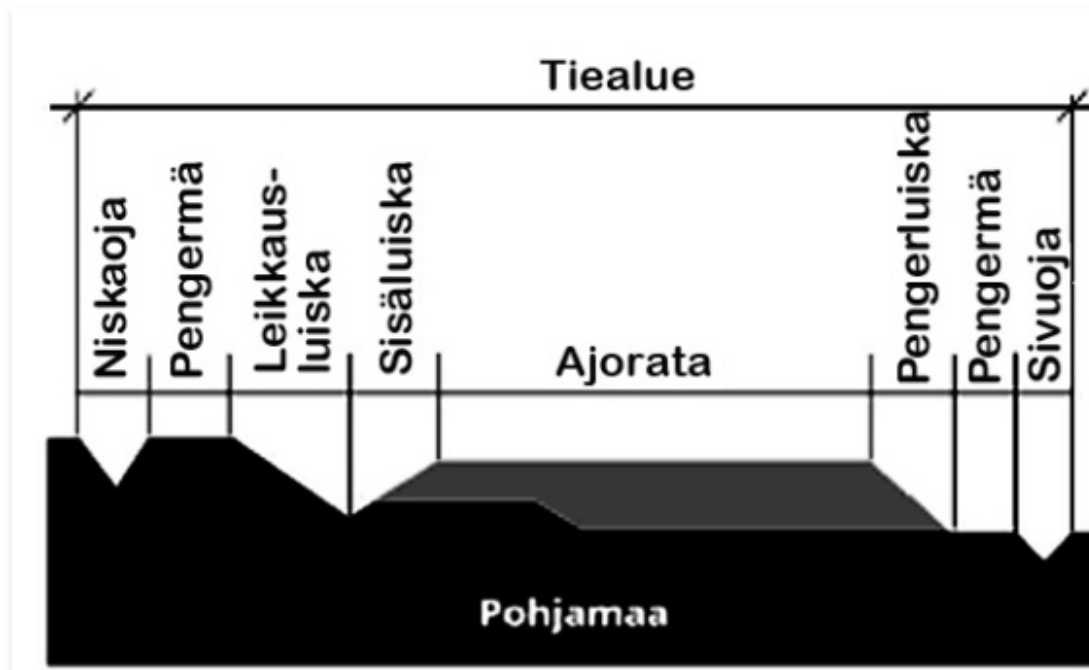
Pääsääntöisesti tien tieosakkaat vastaavat tiepitovelvollisuuden mukaisesti tienpidon kustannuksista itse, mutta liikenteen ja asutuksen kannalta tärkeille yksityisteille on mahdollista saada ulkopuolista avustusta (22).

Avustusta voi hakea kunnalta, joka myöntää avustusta yleensä vuotuisen kunnossapitoon. Avustusta voi myös hakea valtiolta, jolloin sitä haetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Valtio myöntää yleensä avustusta yksittäisiin perusparannushankkeisiin. Metsätaloutta palvelevien metsäteiden rakentamiseen sekä perusparantamiseen on mahdollista saada avustusta metsäkeskukselta. (22.)

Avustuksen saaminen edellyttää aina tiekunnan olemassaoloa (22). Yksityistietä, joka saa avustusta, ei saa myöskään sulkea ulkopuoliselta liikenteeltä avustettavana ajanjaksona (15).

4.3 Tiealue

Tiealue on tietä varten rajattu alue, jonka leveys määritetään maanmittaustoimittuksessa. Tiealueen omistaa maanomistaja, mutta tiealuetta hallitsevat tienpitotarkoituksessa tiekunta tai järjestäytymättömän tien osakkaat. Tienpitotoimenpiteet saavat ulottua vain tiealueen leveyden mukaiselle alueelle. (23.) Kuvassa 3 on kuvattu tiealueeseen kuuluvat osat.



Kuva 3. Tiealueen rakenne (23).

Tieoikeuden perusteella tienpitäjällä on oikeus poistaa tiealueelta muun muassa liikkumista ja tienpitoa haittaavaa kasvillisuutta (23).

5 Tieoikeuksien perustamisesta laissa

5.1 Ratalaki sekä laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

Ratalain 36 §:ssä säädetään rautatiealueella tehtävistä muista toimenpiteistä. Pykälässä mainitaan, että toimenpiteet voidaan toteuttaa rataverkon haltijan kanssa sopimuksella, jos liikenteelle tai radanpidolle ei aiheudu haittaa. Ratalain 39 §:ssä säädetään toimenpiderajoituksista. Pykälän mukaan rautatien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa tai tehdä muuta kaivuutyötä niin, että siitä aiheutuu vaaraa turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle. Pykälässä 40 kuitenkin säädetään Väyläviraston mahdollisuudesta myöntää poikkeus pykälässä 39 säädetystä kiellosta, jos turvallisuus ei vaarannu tai radanpidolle aiheudu haittaa. (24.)

Laissa liikennejärjestelmästä ja maanteistä säädetään yksityisteiden liittymisestä maantielle. Lain 24 §:n mukaisesti tiesuunnitelmassa voidaan antaa määräyksiä tai kieltoja yksityisteiden liittymisestä maanteille. Näillä määräyksillä ja kielloilla edistetään maantien liikenneturvallisuutta ja välityskykyä. Jos tiesuunnitelma kieltää käyttämästä yksityistien olemassa olevaa liittymää, tulee tiesuunnitelmassa määritellä myös uuden kulkuyhteyden järjestäminen. Tällöin voidaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen kustannuksella määrätä rakennettavaksi uusi liittymä, uusi yksityistie tai perustettavaksi tieoikeus jo ennestään olevaan yksityistiehen. (25.)

5.2 Tieoikeuden perustamisen edellytykset

Tieoikeuden perustamisen edellytyksistä säädetään yksityistielain 4 §:ssä. Ensimmäisen momentin mukaan tieoikeus voidaan perustaa, jos se on tärkeä kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten eikä siitä aiheudu muille kiinteistöille tai rekisteriyksiköille huomattavaa haittaa. Momentin 2 mukaisesti tieoikeuden perustaminen tulee tapahtua mahdollisimman edullisesti, ympäristölle tarpeetonta haittaa aiheuttamatta sekä kenellekään suurempaa haittaa tai vahinkoa aiheuttamatta kuin on välttämätöntä. (15.)

Tieoikeutta ei saa myöskään momentin 3 mukaisesti perustaa, jos tien käyttäminen tai rakentaminen on muun lain nojalla kielletty, perustaminen tieverkon kannalta olisi epätarkoituksenmukaista, tie vaarantaisi liikenneturvallisuutta, aiheuttaisi luonnon turmeltumista, ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä tai muuta yleisen edun loukkausta. Perustaminen ei saa myöskään vaikeuttaa mahdollisen asemakaavan toteutumista. (15.)

Jotta tieoikeuden voi perustaa tulee yksityistielain 4 §:ssä momentissa 1 mainitut tärkeusedellytykset ja haitattomuusedellytykset täytyä (26).

5.2.1 Tärkeysedellytys

Yksityistielain 4 §:n mukaisesti tieoikeuden perustaminen vaatii tärkeysedellytyksen täyttymistä. Tärkeysedellytyksen mukaan tieoikeuden tulee olla perustettavalle kiinteistölle tärkeä sen tarkoituksenmukaista käyttöä varten. (15.)

Tärkeysedellytys käytännössä täyttyy tilanteessa, jossa kiinteistölle ei ole olemassa aiempaa tieoikeutta, eikä kiinteistö rajoitu yleiseen tai tiekunnalliseen tiehen. Tärkeysedellytystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon oikeuskäytännön mukaan tien tarkoituksenmukaiseen käyttöön kuuluva oikeus päästä kiinteistölle tai sen rakennetulle osalle ajoneuvolla. Kiinteistön muoto ja ulottuvuus on usein ratkaiseva tekijä tieoikeuden tarpeellisuutta arvioitaessa. Tieoikeuden tarpeen tulee olla ajankohtainen ja siitä saatavan hyödyn pysyvää. Mahdollisen tulevan tarpeen mukaan ei voida perustaa tieoikeutta. Tien satunnainen käyttö tai vastaavasti pitkäaikainen tien käyttö eivät myöskään ole perusteita tieoikeuden perustamiselle. (26.)

Tieoikeuden tärkeysedellytys voi täytyä myös tilanteessa, jossa kiinteistöllä on jo käytössä tieoikeus, mutta esimerkiksi uusien teiden rakentamisen, kiinteistöjen omistussuhteen muutoksen tai maastossa olevan esteen vuoksi on tärkeää saada tieoikeus myös toiseen suuntaan (14).

5.2.2 Haitattomuusedellytys

Yksityistielain 4 §:n mukaan tieoikeuden perustaminen ei saa aiheuttaa huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle tai rekisteriyksikölle. Kenellekään ei saa myöskään aiheutua suurempaa haittaa tai vahinkoa kuin on välttämätöntä. (15.)

Mainittu haitattomuusedellytys tulee täytyä tieoikeutta perustettaessa. Laissa ei huomattavia haittoja ole yksityiskohtaisesti määritelty, joten niiden arviointi perustuu toimitusinsinöörin harkintaan, ja ne arvioidaan kiinteistökohtaisesti. Huomattavaa haittaa arvioidessa otetaan huomioon kiinteistöjen nykyinen käyttö. Jos kiinteistön muuttuva käyttötarkoitus on kuitenkin mahdollista todistaa tai

muutos on jo aloitettu, voidaan tieoikeutta perustettaessa ottaa muuttuva tilanne päätöksen lähtökohdaksi. (26.)

Yleisesti ottaen huomattavaa haittaa aiheuttava tilanne on tieoikeuden sijainti asuinkeskuksen läpi. Myös pelloille perustettavat tieoikeudet saattavat aiheuttaa huomattavaa haittaa viljelijälle muun muassa päistehaitan muodossa. Haittattomuusedellytystä arvioidessa tulee ottaa huomioon myös rasitetun kiinteistön hyöty perustetun tieoikeuden alueelle rakennettavasta tiestä. Tieoikeudesta aiheutuvaa huomattavaa haittaa voidaan myös joissain tilanteissa pienentää perustamalla tieoikeus rajoituksin tai määräajaksi. (26.)

Yksityistielain 9 §:n mukaisesti tieoikeus voidaan perustaa myös määräajaksi tai muutoin rajoitettuna. Määräaikainen tieoikeus voidaan perustaa tilanteissa, jossa on odotettavissa olosuhteiden muuttumista tai muu erityinen syy, jossa pysyvä tieoikeus ei ole tarkoituksenmukainen. Määräajaiselle tieoikeudelle tulee määrätä ajankohta, johon saakka oikeus on voimassa sekä mahdollisesti tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen tieoikeus lakkaa voimasta. (15.)

Haittattomuusedellytyksen mukaan tieoikeuden perustamisesta ei saa aiheutua huomattavaa haittaa oikeuden luovuttavalle, ennestään olevalle tien tieosakkaalle tai tien vaikutuspiirissä olevalle muulle kiinteistölle. Jos tieoikeuden perustaminen aiheuttaa huomattavaa haittaa jollekin edellä mainituista kiinteistöistä, ei tieoikeutta voida perustaa, vaikka tärkeysedellytys saajakiinteistön osalta täytyisi. (14.)

5.3 Edullisuus

Yksityistielain 4 §:n mukaisesti tieoikeus tulee perustaa mahdollisimman edullisesti. Yksityistielain 20 §:ssä säädetään kustannusarvion määrittämisestä. Sen mukaan pysyvää tieoikeutta perustettaessa tulee tarvittaessa laatia kustannusarvio. Tien rakentamisen määräajan saanutta tieoikeutta perustettaessa tulee kustannusarvio kuitenkin laatia aina. (15.)

Yksityistielain 21 §:ssä säädettävät tieoikeuden kustannusasiat koskevat Natura 2000 -verkoston aluetta. Pykälän mukaan valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai korvaamaan haitan, jos tietä ei pystytä rakentamaan alueelle kohtuullisin lisäkustannuksin niin, että se tyydyttävästi palvelevalla tavalla täyttäisi tien käyttäjän tarpeet. (15.)

Yksityistielain 22 §:ssä säädetään tieoikeuden perustamisen edullisuutta rakennelmien osalta. Jos laite, rakennelma tai rakennus, joka ei ole asuinkäytössä, aiheuttaa merkittävää kustannusten nousua tai huomattavaa hankaluutta tien rakentamiselle, saa sen siirtää pois. Siirtämisestä ei saa kuitenkaan aiheutua vahinkoa tai merkittävää haittaa sen omistajalle. Päätös siirtämisen sallimisesta tehdään yksityistietoimituksessa. (15.)

5.4 Ympäristön huomioiminen

5.4.1 Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain 24 §:n mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi maanomistajan hakemuksen tai suostumuksen mukaisesti perustaa luonnonsuojelualan. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myös ilman maanomistajan suostumusta tai hakemusta perustaa luonnonsuojelualan yksityiselle alueelle. Tällöin yksityisen alueen tulee kuitenkin kuulua valtioneuvostonhyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan. (27.)

Maanomistajan hakemukseen tai sopimukseen perustuvan luonnonsuojelualan rauhoitussäännöt on määriteltävä yhdessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa ennen luonnonsuojelualan perustamispäätöksen saamista. Päätökseen luonnonsuojelualan perustamisesta voidaan sisällyttää luonnonsuojelulain 18 §:n mukaisia kieltoja ja rajoituksia, jos näin saadaan alueen eläimistön ja kasvillisuuden luonnontilaisuus säilytettyä. Pykälän 18 mukaisilla kielloilla ja määräyksillä rajoitetaan luonnonsuojelualueella liikkumista. (27.)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kuitenkin antaa poikkeusluvan rauhousmääräyksistä, jos se ei vaaranna alueen perustamispäätöksiä. Poikkeuksen tulee olla myös tarpeen alueen käytön, hoidon tai tutkimuksen kannalta. (27.)

5.4.2 Natura 2000 -verkosto

Natura 2000 -verkosto on Euroopan unionin alueen kattava alue, jolla suojellaan tärkeitä luontotyyppisiä ja lajeja. Se pitää sisällään luonnonsuojelualueita, erämaa-alueita ja suojeluohjelmien kohteita. (28.)

Natura 2000 -verkoston alueelle perustettavista tieoikeuksista säädetään yksityistielain 21 §:ssä. Jos Natura 2000 -verkoston alueelle perustettavan tieoikeuden rakentaminen heikentää merkittävästi alueen luonnonarvoja ja muutoin tien rakentamisen edellytykset täyttyvät, tulee toimitusmiesten yhdessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa löytää tien rakentamiselle vaihtoehto, jossa aiheutuvat haitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi (15). Jotta tieoikeuden perustaminen Natura 2000 -verkoston alueella etenisi toimitusmiesten ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen yhteisesti ratkaistavaksi, ei tieoikeuden perustaminen tai tien rakentaminen saa estyä yksityistielain 4 §:n 3 momentissa säädettyjen ympäristöllisten rajoitusten takia (29).

Myös luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan tulee hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan arvioida asianmukaisella tavalla aiheutuvat haitat, jotka heikentävät merkittävästi Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen luonnonarvoja. Myös Natura 2000 -verkoston ulkopuolella tapahtuvissa hankkeissa on arvioitava vaikutukset, jos merkittävät haitat tulevat todennäköisesti ulottumaan alueelle. (27)

Luonnonsuojelulain 66 §:n mukaisesti Natura 2000 -verkoston alueella ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen, jos arviointi osoittaa hankkeen aiheuttavan merkittävää heikentymistä luonnonarvoille. Pykälässä säädetään kuitenkin, että hanke voidaan toteuttaa valtioneuvoston yleisistunnon päätöksellä, jos

se on erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä toteutettava, eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole olemassa. (27.)

Luonnonsuojelulain 71 §:ssä säädetään rasitteista ja vastaavista oikeuksista. Pykälän mukaan ennen luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksiä voimassa olleita rasitteita, vuokraoikeuksia tai muita vastaavia oikeuksia eivät rajoita tämä laki tai sen nojalla tehdyt päätökset. Valtiolla on kuitenkin mahdollisuus lunastaa tällainen oikeus itselleen. (27.)

Erämaa-alueille ei erämaalain 5 §:n mukaan saa rakentaa pysyviä teitä. Poikkeuksena pykälän mukaan valtioneuvoksella on kuitenkin oikeus antaa lupa sellaisen pysyvän tien rakentamiseen, joka on yleisen edun tai luontaiselinkeinojen harjoittamisen kannalta merkityksellinen. Erämaalain 8 §:n mukaan valtioneuvosto voi myös myöntää luvan yksityistä tietä varten perutetun rasiteoikeuden tai käyttöoikeuden lunastamiseen. Tällöin oikeuden käyttämiseksi erämaa-alueella tulee olla vireillä pysyvän tien rakentamista koskeva hanke, josta on haittaa erämaaluonteeseen säilymiselle. (30.)

5.4.3 Kansallispuistot

Kansallispuistot ovat suuria luonnonsuojelualueita, joiden tarkoituksena on turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen (31). Kansallispuiston alueita koskevat luonnonsuojelulaissa säädetyt asiat. Lisäksi kansallispuistojen käytöstä on olemassa asetus eräistä valtion omistamille alueille perustetuista kansallispuistoista ja luonnonpuistoista.

Asetuksen 1 §:n mukaan seuraavat asiat ovat kiellettyjä kansallispuistojen alueella:

- ojitus ja maa-ainesten ottaminen
- rakennusten, teiden ja laitteiden rakentaminen
- eläinten tappaminen, pyydystäminen ja hätyyttäminen

- eläinten pesien, kasvien ja elävien ja kuolleiden kasviosien ottaminen ja vahingoittaminen
- muut toimenpiteet, jotka saattavat muuttaa alueen luonnontilaa tai vaikuttaa epäedullisesti sen kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen. (32.)

Luonnonsuojelulain 13 §:ssä säädetään kansallispuistojen ja luonnonpuistojen rauhoitussäännökset. Säännöksen mukaan seuraavat luontoa muuttavat toimet ovat kielletty:

- rakennusten, rakennelmin ja teiden rakentaminen
- maa-aineksen tai kaivoskivennäisen ottaminen ja maa- tai kallioperän vahingoittaminen
- ojittaminen
- sienien, puiden, pensaiden tai muiden kasvien ja niiden osien ottaminen tai vahingoittaminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläimien pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttämien sekä niiden pesien hävittäminen
- muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan tai eliölajien säilymiseen. (27.)

Rauhoitussäännöksistä on esitetty poikkeukset luonnonsuojelulain 14 §:ssä. Niiden mukaan alueella olevia teitä saa käyttää ja kunnostaa. (27.) Lain ja asetusten lisäksi kansallispuistojen alueiden käyttöä rajoitetaan kunkin kansallispuiston järjestyssäännöksillä.

5.4.4 Luonnon monimuotoisuus

Metsälain 3. luvussa säädetään metsäluonnon monimuotoisuuden turvaamisesta. Lain 10 §:n mukaan metsien biologisen monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt tulee säilyttää. (33.) Tällaisia kohteita ovat:

- 1) lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen sekä pienten lampien välittömät ympäristöt
- 2) heinä- ja ruohokorvet, saniais- ja lehtokorvet sekä Lapin läänin eteläpuolella sijaitsevat letot
- 3) rehevät lehtolaikut
- 4) pienet kangasmetsäsaarekkeet ojittamattomilla soilla
- 5) kurut ja rotkot
- 6) jyrkänteet ja niiden alusmetsät
- 7) karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot, louhikot, vähäpuustoiset suot ja rantaluhdat. (34.)

Metsälain 10 a §:n mukaan erityisen tärkeissä elinympäristöissä metsäteiden rakentaminen on kiellettyä. Pykälän 11 § mukaan on mahdollista saada kuitenkin poikkeuslupa tietyissä tilanteissa. Poikkeuslupa on mahdollista saada, kun 10 a §:n mukaisista rajoitteista aiheutuu oikeuden haltijalle taloudellista menetystä tai haittaa, joka on huomattavaa. Poikkeuslupa antaa oikeuden toteuttaa hoito- ja käyttötoimenpiteet tavalla, jossa aiheutuvat menetykset jäävät vähäiksi. Poikkeuslupaa haetaan metsäkeskukselta. Jos oikeuden haltija on kuitenkin saanut kestävän metsätalouden rahoitusta koskevan lainsäädännön mukaista ympäristötukea, ei poikkeuslupaa saa myöntää. (33.)

Tieoikeuden perustaminen on mahdollista tehdä yksityistielain 4 §:n mukaisesti ilman, että tarkastellaan erityisen tärkeitä elinympäristöjä tarkemmin. Näin perustetun tieoikeuden rakentaminen voidaan kuitenkin metsäkeskuksen toimesta asettaa käsittelykieltoon metsälain 16 §:n mukaisesti, jos tien rakentaminen on metsälain vastainen. (34.)

5.4.5 Luontotyyppien suojelu ja lajisuojelu

Tieoikeutta perustettaessa on otettava huomioon, mitä luonnonsuojelulaissa säädetään. Luonnonsuojelualueilla tieoikeuden perustaminen riippuu rauhoitusmääräyksistä, jotka rajoittavat myös alueelle jääneiden yksityisteiden käyttöä. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltujen luontotyyppien luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen vaarantuisi. (34.)

Seuraavat luontotyypit ovat suojeltuja:

- 1) luontaisesti syntyneet, pääosin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt
- 2) pähkinäpensaslehdot
- 3) tervaleppäkorvet
- 4) luonnontilaiset hiekkarannat
- 5) merenrantaniityt
- 6) puuttomat tai vähäpuustoiset hiekkadyynit
- 7) katajalehdot
- 8) lehdesniityt
- 9) avointa maisemaa hallitsevat suuret yksittäiset puut tai puuryhmä. (34.)

Tieoikeuden perustamiseen luonnonsuojelualueelle on luonnonsuojelulain 31 §:n mukaan mahdollisuus saada poikkeuslupa ympäristökeskukselta. Yksityistielain nojalla perustetun lainvoimaisen tieoikeuden rakentaminen on kuitenkin mahdollista luonnonsuojelulain säännöksillä estää kokonaan tai osittain. (34.)

Luonnonsuojelulain 6. luvussa säädetään eliölajien suojelusta. Luvun soveltamisalaan kuuluvat linnut ja nisäkkäät ovat rauhoitettuja. Asianmukaisesti merkitty linnun pesäpuu tai säännöllisessä käytössä ja selvästi nähtävissä oleva suuren petolinnun pesän pesäpuu, on 39 §:n nojalla rauhoitettu. Samassa

pykälässä mainitaan rauhoitettuihin eläinlajeihin kuuluviin yksilöihin kohdistuvat seuraavat kielletyt toimet:

- 1) lajien tahallinen tappaminen tai pyydystäminen
- 2) pesien, munien ja yksilöiden muiden kehitysasteiden ottaminen, siirtäminen tai muu tahallinen vahingoittaminen
- 3) tahallinen häiritseminen, joka tapahtuu erityisesti eläinten lisääntymisaikana, tärkeillä muuton aikaisilla levähdysalueilla tai muutoin niiden elämänsyklinän tärkeillä paikoilla. (27.)

Kasvilaji voidaan rauhoittaa asetuksella sen olemassaolon käytyä uhatuksi tai rauhoittamisen käytyä muuten tarpeelliseksi. Rauhoitettuja kasvilajeja ei saa poimia, kerätä, leikata irti, repiä juurineen tai muuten hävittää. Tämä koskee myös kasvin siemeniä. (27.)

Luonnonsuojelulain 6. luvun 46 §:n mukaisesti, voidaan eliölaji säätää uhanalaiseksi, jos sen luontainen säilyminen Suomessa on vaarantunut. Erityisesti suojeltavaksi lajiksi voidaan pykälän 47 mukaan säätää sellainen uhanalainen eliölaji, jonka häviämishuhto on ilmeinen. Tällaisten eliölajien esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. (27.)

Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (27). Luontodirektiivin liitteen IV mukaiset eläinlajit on lueteltu alla luokittain.

Nisäkkäät:

- euroopanmajava
- ilves
- karhu
- koivuhiiri
- liito-orava

- naali
- pyöriäinen
- saimaannorppa
- saukko
- susi.

Matelijat ja sammakkoeläimet:

- kangaskäärme
- rupilisko
- viitasammakko.

Kovakuoriaiset:

- erakkokuoriainen
- isolampisukeltaja
- jättisukeltaja
- kaskikeiju
- korpikolva
- punahärö.

Perhoset:

- apollo
- isokultasiipi
- kirjopapurikko
- kirjoverkkoperhonen

- luhtakultasiipi
- muurahaissinisiipi
- pikkuapollo
- pöllöyökkönen
- valkotäplänokkosperhonen.

Sudenkorennot:

- idänkirsikorento
- kirjojokikorento
- lummelampikorento
- sirolampikorento
- täplälampikorento
- viherukonkorento.

Nilviäiset:

- Vuollejokisimpukka. (35.)

Eliölajien suojelemista koskevissa tapauksissa ympäristökeskus voi kuitenkin myöntää poikkeusluvan, jos lajin suojelutaso ei merkittävästi vaarannu (34).

5.4.6 Vesiluontotyyppien suojelu

Vesilain 11 §:n 1. momentissa säädetään vesiluontotyyppien suojelusta, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Tällaisia vesilajityyppejä ovat seuraavat vesialueet:

- luonnontilaiset enintään kymmenen hehtaarin suuruiset fladat, kluuvijärvet ja lähteet
- muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevat norot
- enintään yhden hehtaarin suuruiset lammet ja järvet. (36.)

Tilanteessa, jossa yllä mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät vaarannu huomattavasti, voi lupaviranomainen hakemuksesta myöntää poikkeusluvan 1. momentin kiellosta (36).

Suomen ympäristökeskuksen raporttien mukaan teiden rakentaminen on vaikuttanut erityisesti purojen, norojen ja fladojen luonnontilaisuuteen. Ne ovat kärsineet muun muassa teiden pengerryksistä, jotka muuttavat niiden virtausta sekä vedenvaihtuvuutta. Myös rumpurakenteet voivat aiheuttaa vaellusesteen sekä muuten haitata eliöstön vaeltamista. Muun muassa metsätien rakentaminen luonnontilaisen noron tai puron ylitse voi vaatia vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisen poikkeusluvan. (37.)

5.4.7 Muinaismuistot ja luonnonmuistomerkit

Tieoikeutta perustettaessa on otettava huomioon muinaismuistolain 1 §:n toinen momentti. Sen mukaan ilman lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, vahingoittaminen, muuttaminen, peittäminen, poistaminen ja muu kajoaminen kielletty. Muinaismuistolain 11 §:n mukaan museovirasto voi kuitenkin antaa niin sanotun kajoamisluvan, jos muinaisjäännös tuottaa kohtuuttoman suurta haittaa sen merkitykseen nähden. (34.)

Tieoikeutta perustettaessa huomattavat irtaimet tai kiinteät muinaisjäännökset on ilmoitettava museovirastolle ja toimitus keskeytettävä. Toimituksissa tulee myös muinaismuistolain 6 §:n mukaisesti merkitä kartalle ja kiinteistörekisteriin muinaisjäännös sekä sen suoja-alue. (34.)

Muinaismuistokohteet ovat nähtävillä muinaismuistot.info-verkkosivustolla. Muinaismuistokohteet näkyvät sivustolla karttapohjan päällä

muinaismuistokohteittain luokitelluin karttasymbolein. Klikkaamalla symbolia kartalla, saa lisätietoja kohteesta. Verkkosivustolla oleva tieto on peräisin Museoviraston, Ahvenanmaan paikallishallinnon, Geologian tutkimuskeskuksen sekä Helsingin kaupungin rekistereistä. (38.)

Luonnonmuistomerkkejä ovat puut, puuryhmät, siirtolohkareet tai muut vastaavat luonnonmuodostumat. Niitä suojellaan niiden kauneuden, harvinaisuuden, tieteellisen arvon, maisemallisen merkityksen tai muun vastaavan syyn vuoksi. Luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on luonnonsuojelulain 23 §:n mukaan kielletty. Luonnonmuistomerkin rauhoitus voidaan lakkauttaa elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon myötä. Jotta luonnonmuistomerkin rauhoitus voidaan lakkauttaa, sen rauhoituksen tulee olla esteenä yleisen edun kannalta merkittävän hankkeen tai suunnitelman toteutumiseksi. Myös tilanteessa, jossa luonnonmuistomerkin rauhoitukselle ei ole enää perusteita, lakkauttaminen voidaan toteuttaa. Lakkauttamisesta säädetään luonnonsuojelulain 28 §:ssä. (27.)

5.4.8 Maiseman ja rakennusperinnön suojelu

Luonnonsuojelulain 5. luvussa säädetään maiseman suojelusta. Suojeltava maisema-alue voidaan perustaa luonnon- tai kulttuurimaisen, historiallisten ominaisuuksien, kauneuden tai muun maisemallisesti erityisen tärkeän arvon säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Maisema-alueelle voidaan laatia määräyksiä sen käytön rajoittamiseksi. Määräykset eivät saa aiheuttaa merkittävää haittaa alueen kiinteistön omistajalle. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kuitenkin myöntää poikkeuksen määräyksistä. (27.)

Määräyksistä myönnetyn poikkeuksen lisäksi maisema-alueen suojelu on mahdollista lakkauttaa, jos alueen maisema-arvo on vähentynyt olennaisesti tai suojelu estää hankkeen tai suunnitelman toteuttamisen, joka on yleisen edun kannalta tärkeä. Valtakunnallisen maisema-alueen lakkauttamisesta vastaa ympäristöministeriö ja maakunnallisen maisema-alueen lakkauttamisesta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kunnan tai maakuntaliiton esityksestä. (27.)

Rakennetun kulttuuriympäristön turvaamisesta säädetään laissa rakennusperinnön suojelemisesta. Lain tavoitteena on turvata sen ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, edistää sen kulttuurillisesti kestävää hoitoa ja käyttöä sekä vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä (39).

Rakennusperinnöllisesti suojeltavia kohteita voivat olla rakennukset, rakennelmat, rakennusryhmät tai rakennetut alueet. Suojelu voi koskea myös rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta, esimerkiksi piha-alueita. Perusteena suojelulle voi puolestaan olla merkitys rakennushistoriassa, rakennustekniikassa, rakennustaitteessa, erityisissä ympäristöarvoissa tai rakennuksen käytössä. (39.)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Museovirasto valvovat tämän lain mukaan rakennusperinnön säilymistä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi tarvittaessa asettaa vaarantamiskiellon, joka kieltää ryhtymästä rakennusperinnöllisesti suojeltavan kohteen vaarantaviin toimenpiteisiin. (39.)

6 Edellytysten tarkastelu

Insinööriyössä tarkastellaan tieoikeuden perustamisen edellytyksiä tehtyjen toimitusten avulla. Tarkasteltavat toimitukset ovat pääasiassa yksityistietoimituksia. Lisäksi tarkastellaan muutamaa lohkomistoimitusta, kahta alueellista yksityistietoimitusta, hankeusjakotoimitusta ja yksityistienosan lakkauttamisen seurauksena olevaa tilannetta.

Tarkasteltavien toimitusten asiakirjat ovat Maanmittauslaitoksen Sulka -järjestelmästä. Lisäksi toimitusten tilanteita tarkastellaan Maanmittauslaitoksen JAKO -järjestelmästä. Käytetyt toimitukset ovat pääosin vuosilta 2018–2021, mutta joukossa on lisäksi muutama vanhempi toimitus.

Työssä tarkastellaan myös tieoikeuden perustamisen edellytyksiä maa- ja metsätalouden tuomioista. Maa- ja metsätalouden antamat tuomiot kohdistuvat osaan edellä mainituista

toimituksista. Maa- ja metsäoikeuden tuomio on saatu Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden maa- ja metsäoikeusinsinööriltä.

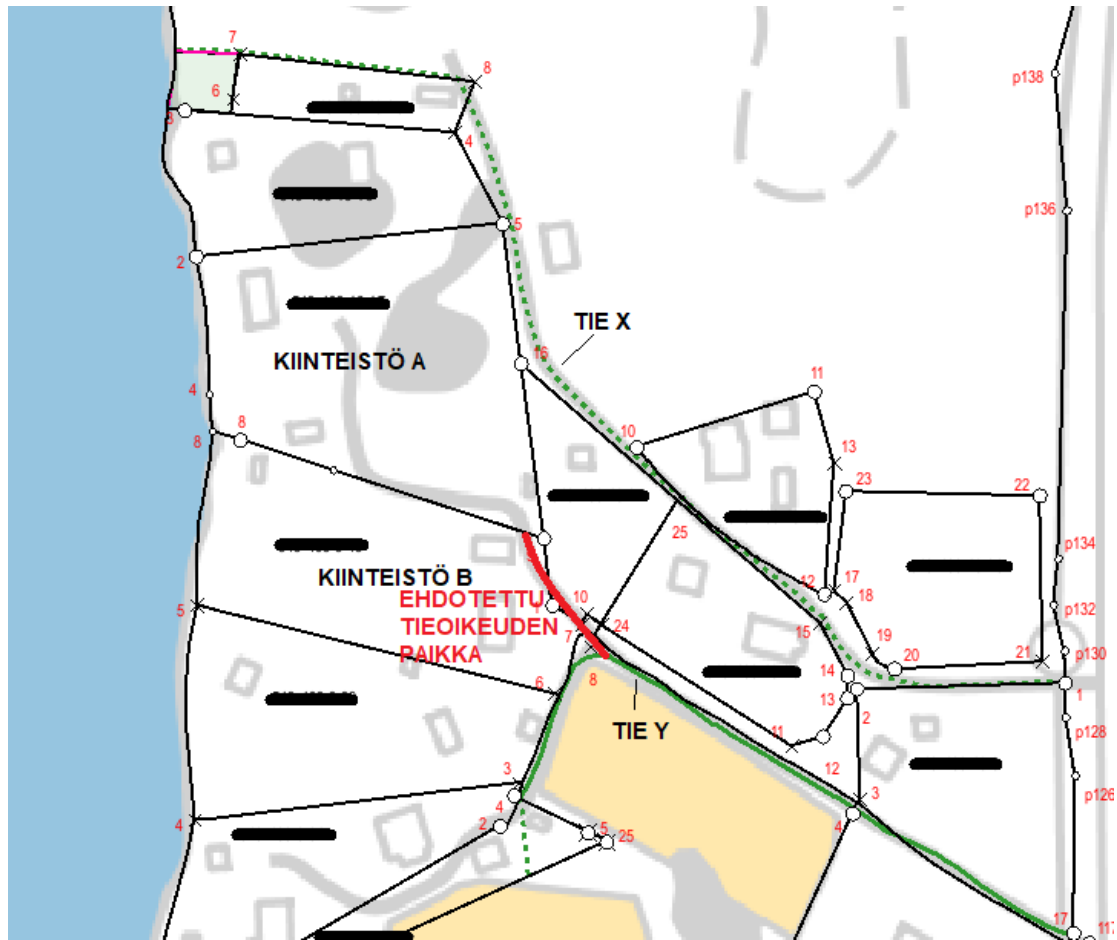
Toimituksista sekä maa- ja metsäoikeuden tuomioista tarkasteltavaksi otetaan kohdat, joissa on arvioitu tieoikeuden perustamisen edellytyksiä edullisuuden, huomattavan haitan sekä ympäristön näkökulmasta. Toimituksia tarkastellaan toimituskohtaisesti ja siten tuodaan esille erilaisia esimerkkitalanteita tieoikeuden perustamisen edellytyksistä.

6.1 Edullisuus

6.1.1 Kiinteistön sisäiset järjestelyt

Alueellisessa yksityistietoimituksessa 2018-584825 on järjestelty toimitusta koskevan alueen tieoikeuksia. Edullisuuden kannalta olennaiseksi nousee seuraavan esimerkin mukaisesti kiinteistön A tieoikeuden järjestely. Kiinteistön A omistaja on pitänyt toimitusratkaisua vääränä ja valittanut siitä maa- ja metsäoikeuteen. Maa- ja metsäoikeudessa valitus on kuitenkin hylätty, mutta tuomiossa on nostettu esille edullisuuden kannalta olennaisia asioita.

Tapauksen mukaisesti tieoikeuden perustamisessa edullisuuden näkökulma voi tulla olennaiseksi kiinteistön sisäisiä järjestelyitä ajatellen. Kuvassa 4 on kuvattu alueellisen yksityistietoimituksen tilanne kiinteistön A tieoikeuden osalta.



Kuva 4. Kiinteistön A tieoikeus alueellisessa yksityistieoimituksessa 2018-584825.

Kiinteistön A omistaja on ehdottanut alueellisessa yksityistieoimituksessa tieoikeuden muuttamista kuvan 4 mukaiseen paikkaan. Ehdotettu paikka näkyy kuvassa punaisella (Kuva 4). Kiinteistön olemassa oleva tieoikeus kulkee kuitenkin tien X kautta. (40.) Maa- ja metsätalouden tuomiossa on mainittu, että tehdyn selvityksen mukaan kiinteistöllä A olisi tieoikeus myös tien Y yksityistiehen. Kiinteistön A omistaja on tähän vedoten vaatinut myös maa- ja metsätaloudessa tieoikeuden perustamista kiinteistöltään tielle Y. (41.)

Jotta olemassa olevan tieoikeuden paikkaa voidaan ylipäättään lähteä muuttamaan, tulee olosuhteiden olla muuttuneet. Tässä tapauksessa olosuhteiden on arvioitu muuttuneen, sillä kiinteistölle A menevä tie kiinteistön B alueella on rakennettu vasta tien X kautta kulkevan tieoikeuden perustamisen jälkeen.

Kiinteistön B alueella kulkevaan tiehen on siis toimituksessa ehdotettu tieoikeuden perustamista. (40.)

Maa- ja metsätalouden lain mukaisesti tieoikeuden muuttamisen edellytyksiä ehdotettuun paikkaan on tarkasteltu kiinteistön sisäisten järjestelyjen kannalta. Kuvasta 4 nähdään, että maastossa olemassa oleva tie, johon tieoikeuden siirtämistä on ehdotettu, kulkee kiinteistön rakennuksille. Kiinteistön A olemassa olevalta tieoikeudelta tien X kautta ei ole yhteyttä rakennuksille eikä edes olemassa olevaa liittymää kiinteistölle. Maa- ja metsätalouden lain mukaisesti on mainittu lähinnä autopaikkojen ja kulkuyhteyden uudelleen järjestäminen kiinteistön autotallille, joka sijaitsee kiinteistön etelärajan tuntumassa. (41.) Edullisuuden näkökulmasta olennainen kysymys on se, täyttyykö tieoikeuden siirtämisen edellytys kustannussäästöistä saatavalla huomattavalla hyödyllä. Toinen tärkeä kysymys on se, ovatko uuden kulkuyhteyden ja mahdollisesti autopaikkojen rakentamisesta tieltä X kiinteistön A alueella aiheutuvat kustannukset kohtuuttoman suuret.

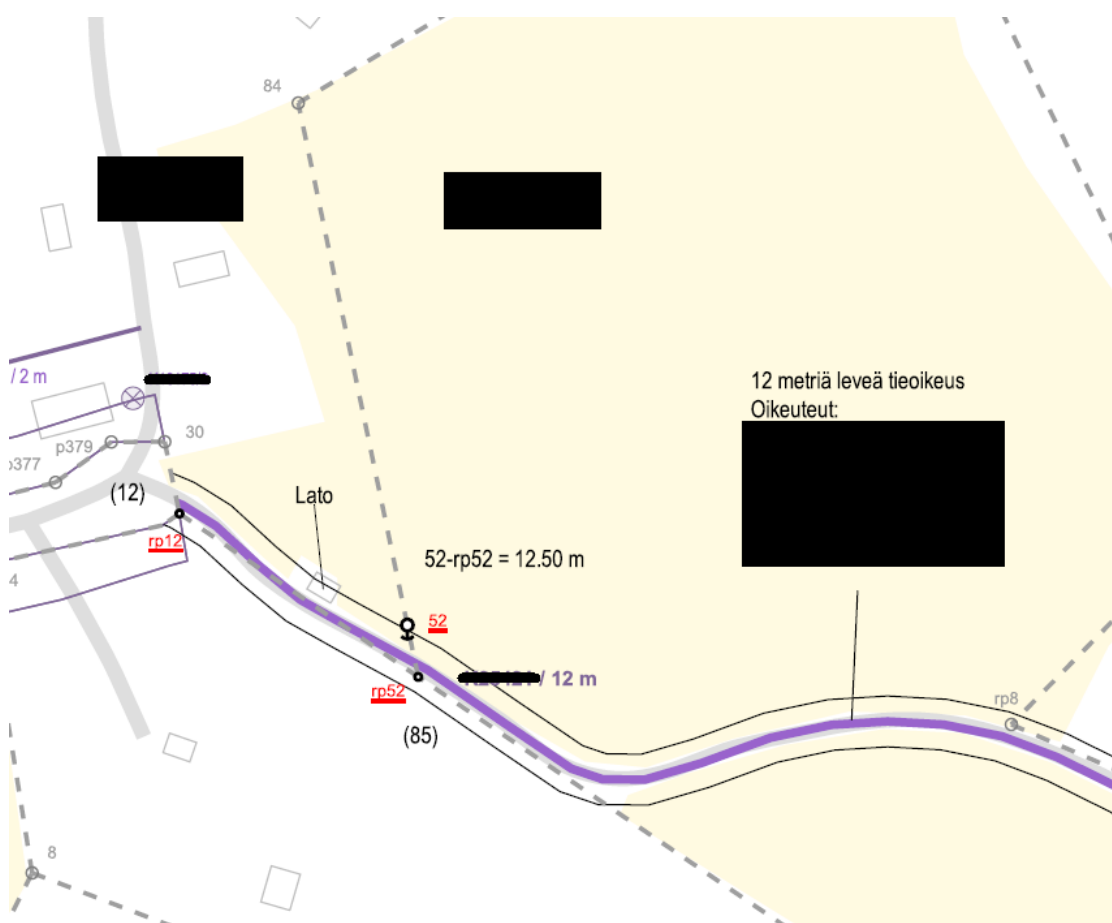
Maa- ja metsätalouden lain mukaisesti on todettu maaston olevan rakennettavuudeltaan hyvää, joten kustannukset eivät tässä tapauksessa nouse kohtuuttoman suuriksi (41). Tämän kaltainen tilanne on kuitenkin otettava huomioon edullisuuden kannalta edellytyksiä tarkasteltaessa. Maa- ja metsätalouden lain mukaisesti on lisäksi todettu, että tieoikeuden muuttaminen ei kiinteistölle B aiheutuvan huomattavan haitan vuoksi olisi muutenkaan ollut mahdollista (41). Saatavan hyödyn tulee olla suurempi kuin aiheutuvat haitat, jotta tieoikeus voidaan perustaa.

6.1.2 Rakennuksen tai rakennelman siirtäminen

Tieoikeuden perustamisen edellytyksiä edullisuuden näkökulmasta tarkasteltaessa voi olennaiseksi nousta rakennuksen tai rakennelman siirtäminen tai purkaminen tieoikeuden tieltä.

Yksityistieoikeudessa 2020-639014 on haettu 12 metrin levyistä tieoikeutta olemassa olevaan tiehen. Tiellä on ennestään olemassa 6 metrin levyinen tieoikeus useamman kiinteistön oikeutena. Aivan tien reunassa on lato. Jotta tietä

voidaan leventää olemassa olevaan paikkaan, tulee lato siirtää tai purkaa. Toisena vaihtoehtona toimituksessa on käyty keskustelua tien siirtämisestä toiseen paikkaan ladon kohdalla. Toimituksessa on kuitenkin päädytty siihen, että tien siirtämisestä aiheutuisi suuremmat kustannukset kuin ladon siirtämisestä tai purkamisesta. Tämän perusteella toimituksessa päädyttiin asianosaisten sopimuksella siihen ratkaisuun, että hakija lunastaa ladon itselleen ja purkaa sen. Ratkaisu perustuu yksityistielain 22 §:ään. (42.) Kuvasta 5 nähdään edellä mainittu tilanne ladon kohdalla.



Kuva 5. Ote toimituksen 2020-639014 toimituskartasta, josta nähdään ladon sijainti (42).

Yksitystielain 22 §:ssä säädetään, että laite, rakennelma tai ei asuinkäytössä oleva rakennus voidaan siirtää uuden tien rakentamisen tai tien siirtämisen tieltä, jos tien tekeminen ilman siirtämistä aiheuttaa merkittävää kustannusten nousua tai huomattavaa hankaluutta. Siirtäminen ei saa kuitenkaan aiheuttaa

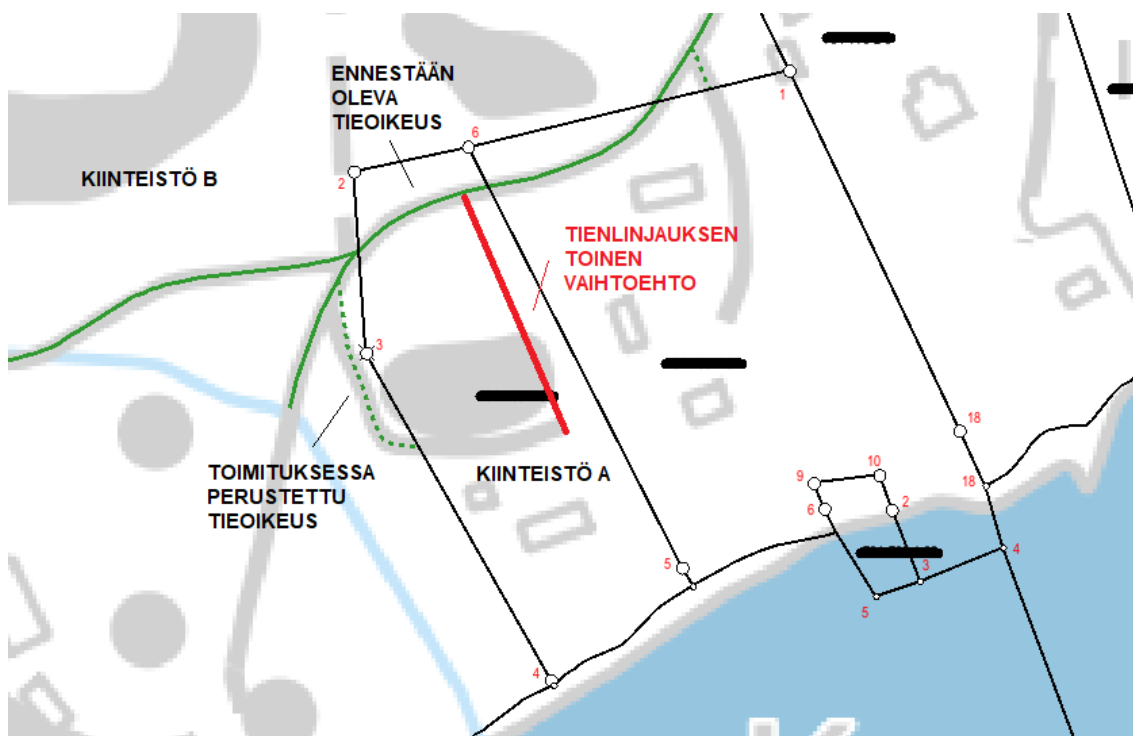
vahinkoa tai merkittävää haittaa sen omistajalle. Rakennus voidaan myös määrätä lunastettavaksi, jos sen omistaja niin vaatii. Pykälässä säädetty oikeus siirtämiseen annetaan yksityistietoimituksessa. (15.)

Rakennuksen, rakennelman tai laitteen siirtäminen voi olla olennaista myös uutta tieoikeutta perustettaessa tai tieoikeutta siirtäessä. Päätös rakennuksen, rakennelman tai laitteen siirtämisestä tehdään tällöin myös yksityistielain 22 §:n mukaisesti. Eli siirtämättä jättäminen aiheuttaisi tilanteessa huomattavaa kustannusten nousua ja siirto olisi siten edullisempi vaihtoehto tieoikeutta perustettaessa. (15.)

6.1.3 Tieoikeuden sijainti maastossa

Tieoikeuden perustamisen edullisuuteen vaikuttaa tieoikeuden sijainti maastossa. Alueellisessa yksityistietoimituksessa 2020-624264 on järjestelty toimitusta koskevan alueen tieoikeuksia. Olennaiseksi toimituksesta nousi kiinteistön A tieoikeus.

Toimituksessa on perustettu kiinteistön A hyväksi tieoikeus kiinteistön B alueella olemassa olevaan tiehen. Kiinteistölle A on olemassa tieoikeus kiinteistön pohjoisosassa kulkevaan yksityistiehen, joten kulku kiinteistön rakennuksille olisi teoriassa järjestettävissä kiinteistön omalla alueella. (43.) Yleensä kiinteistön tarkoituksenmukaiselle käytölle riittää myös yksi tieoikeus. Alueellisessa yksityistietoimituksessa on kuitenkin perustettu kiinteistölle A uusi tieoikeus kiinteistön B alueelle. Kiinteistön B omistaja ei ole ollut tyytyväinen toimituksen ratkaisuun ja on valittanut toimituksen ratkaisusta maa- ja metsätalouden ministeriöön. Kuvasta 6 nähdään tilanne maa- ja metsätalouden ministeriössä käsitellystä asiasta.



Kuva 6. Maaoikeudessa käsitelty toimituksen 2020-624264 sisältö.

Kiinteistön A ennen toimitusta olemassa ollut tieoikeus sijaitsee kuvan 6 mukaisesti kiinteistön pohjoisosassa. Sen voitaisiin katsoa olevan jo riittävä kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Yksityistielain esitöissä (HE 147/2017) todetaan, että jo olemassa oleva tieyhteys tai kulkumahdollisuus omia tiluksia pitkin voivat estää tieoikeuden myöntämisen (44). Tässä tilanteessa toista kulkuyhteyttä voidaan pitää kuitenkin poikkeuksellisesti tärkeänä, sillä kiinteistön sisällä on kulkumahdollisuuden estävä luonnoneste, kallio. Tarkoituksenmukaista kiinteistön käytön kannalta on pääsy sen rakennetulle osalle.

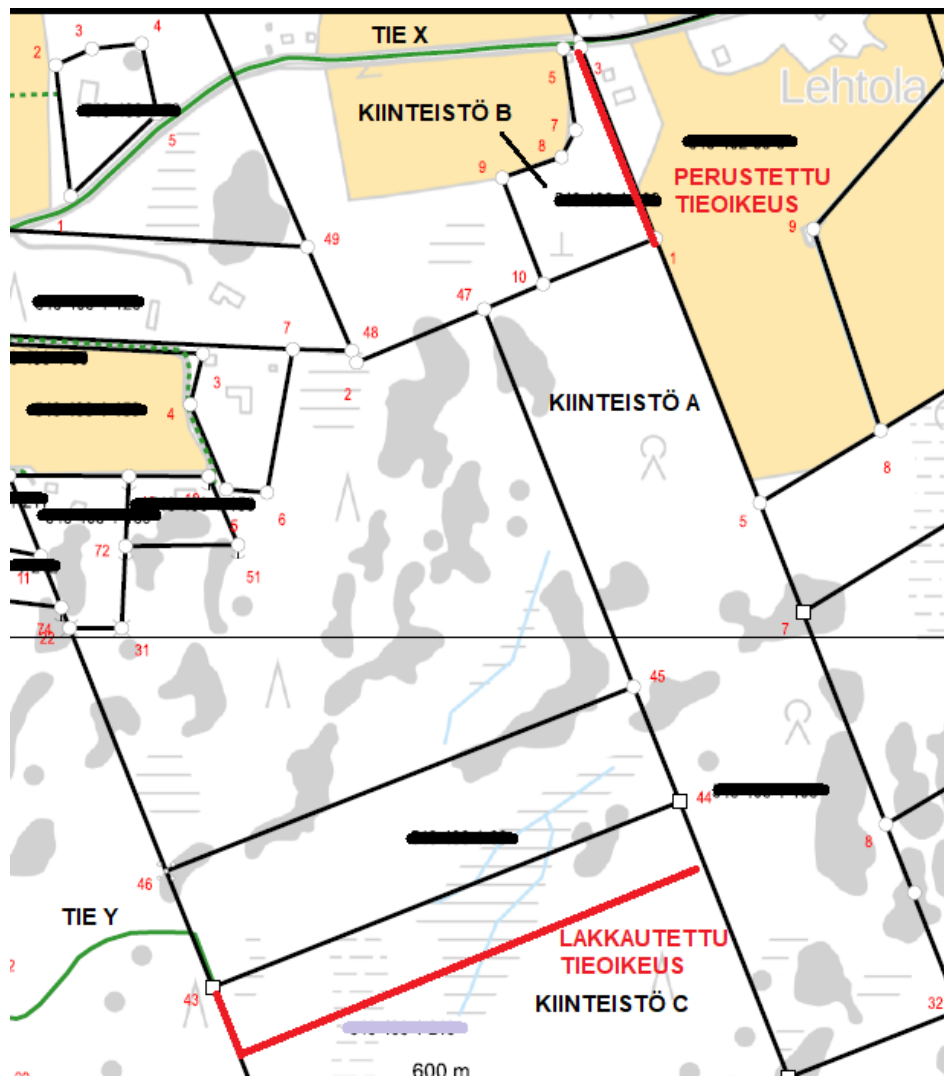
Tien tekemisen kustannukset kiinteistön sisällä rakennuksille pääsemiseksi nousisivat kohtuuttoman suuriksi kallion luoman luonnonesteen takia. Tien tekeminen vaatisi kallion louhimista ja pengertämistä. Se myös rumentaisi maisemaa. (44.)

Tässä tapauksessa kuvassa 6 esitetty tienlinjauksen toinen vaihtoehto nousisi kustannuksiltaan kohtuuttoman suureksi. Tieoikeuden perustaminen toimituksessa määrättyyn paikkaan täyttää siis perustamisen edellytykset edullisuuden

näkökulmasta. Tieoikeus ei myöskään aiheuta huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle B. Näillä perusteilla maa- ja metsäoikeus on hylännyt valituksen, ja toimituksessa perustettu tieoikeus on jäänyt voimaan.

6.1.4 Tieoikeiden pituus ja olemassa oleva tieverkko

Yksityistietoimituksessa 2018-591429 on siirretty kiinteistön A tieoikeus kiinteistön C alueelta kiinteistön B alueelle. (Kuva 7)



Kuva 7. Tieoikeuden siirtäminen yksityistietoimituksessa 2018-591429.

Kiinteistön A tieoikeus on alun perin perustettu vuoden 1949 lohkomistoimituksessa tielle X pääsemiseksi tien Y sekä kiinteistön C kautta. Tieoikeus on perustettu uutena tieoikeutena vuoden 2017 alueellisessa yksityistietoimituksessa samalle paikalle ja merkitty toimituskarttaan rakennettuna tienä. Toimituksen maastokatselmuksessa kuitenkin todettiin, että kiinteistön C alueelle tietä ei ole rakennettu (45).

Tieoikeus voidaan siirtää olosuhteiden muuttumisen johdosta. Toimitusinsinööri on katsonut, että olosuhteet ovat muuttuneet vuodesta 1949. Perustettava tieoikeus ei myöskään aiheuta huomattavaa haittaa rasiitetulle kiinteistölle B. (45.) Tieoikeuden perustamisen edellytykset täyttyvät siis näiltä osin.

Edullisuuden kannalta toimituksesta nousee oleelliseksi asiaksi tieoikeuden pituus ja olemassa oleva tieverkosto. Myös maaston olosuhteet vaikuttavat rakennettavan tien kustannuksiin.

Maastokatselmuksessa on todettu vanhan tieoikeuden osalta tien Y olevan viimeisen 500 metrin matkalta osittain huonossa kunnossa. Lisäksi jo edellä mainittu tien puuttuminen kiinteistön C alueella kokonaan. Kiinteistön C alueella tieoikeuden matka on noin 500 metriä ja osin huonosti tien rakentamiseen soveltuvaa maastoa. Alueella on soistuma sekä suo, jonka kohdalla on tieoikeuteen nähden poikittain oleva oja. (45.)

Vanhan tieoikeuden pituus on noin 1600 metriä teiden X ja Y risteyksestä. Perustettavan tieoikeuden pituus samasta kohdasta on noin 1800 metriä. Olennaista on kuitenkin hyväkuntoisen rakennetun tien sekä rakennettavan tien osuus vanhassa ja perustettavassa tieoikeudessa. Vanha tieoikeus kulkee vain 270 metrin matkan hyväkuntoista tietä, kun taas perustettava tieoikeus 1300 metrin matkan. Vanhan tieoikeuden kautta uutta tietä pitäisi rakentaa noin 500 metriä ja perustettavan tieoikeuden kautta vain 180 metriä, josta liittymä tielle X ja hieman tietä on jo olemassa. (45.)

Toimituksessa on arvioitu tien rakentamisen tulevan noin 5250 euroa halvemmaksi perustettavan tieoikeuden kautta tilanteessa, jossa

rakentamiskustannukset olisivat 15 000 euroa kilometriltä. Todellisuudessa erotus voi olla jopa vielä suurempi. (45.) Tieoikeus ei aiheuta kiinteistön B alueella huomattavaa haittaa ja se on kiinteistön A kannalta edullisempi ratkaisu, joten tieoikeus on voitu perustaa.

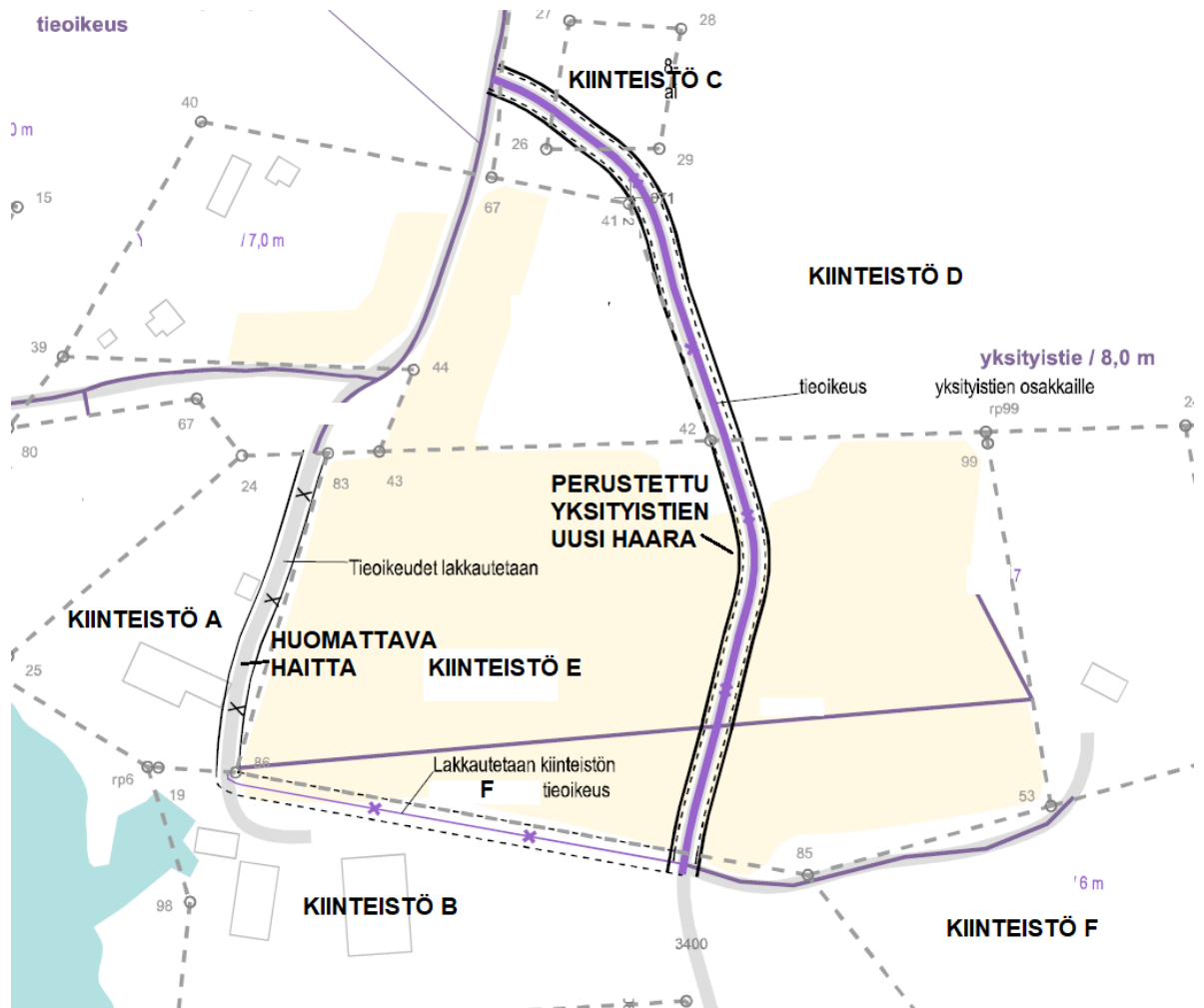
Tieoikeuden pituus voi vaikuttaa myös heikentävästi esimerkiksi metsän kasvatukseen, koska se vie enemmän aluetta. Se voidaan katsoa edullisuuden kannalta metsän kasvatusta heikentäväksi tekijäksi.

6.2 Huomattava haitta

Perustettava tieoikeus voi aiheuttaa huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle tien rakentamisesta aiheutuvan haitan tai tien käyttämisestä aiheutuvan haitan vuoksi. Tien sijainnilla on olennainen vaikutus aiheutuviin haittoihin. Tien rakentamisesta aiheutuvia haittoja ovat muun muassa tiealueen menetys, tilusten pirstoutuminen ja maiseman muutos. Tien käyttämisestä aiheutuvia haittoja ovat puolestaan liikenneturvallisuuden vaarantuminen sekä erilaiset immissiohaitat kuten melu, pöly ja tärinä. Tie ja sillä tapahtuva kulkeminen vähentävät myös lähialueen yksityisyyttä.

6.2.1 Asuinrakennus

Toimituksessa 2021-665116 on haettu tieoikeuden siirtoa kiinteistön A alueelta. Tieoikeutta on haettu siirrettäväksi kuvan 8 mukaisesti, kiinteistöjen C, D ja E alueille.



Kuva 8. Ote toimituksen 2021-665116 toimituskartasta (46).

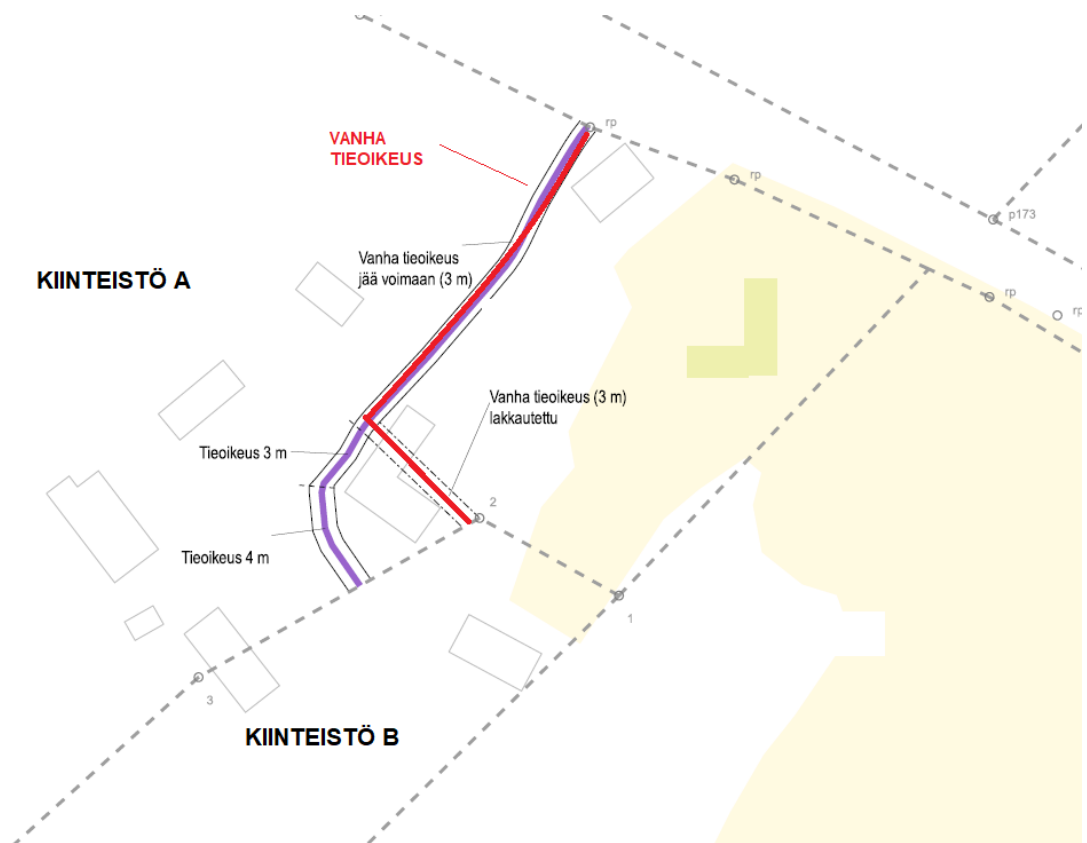
Tieoikeuden haettua siirtoa on perusteltu kiinteistölle A aiheutuvalla huomattavalla haitalla. Maastokatselmuksessa on todettu, että tie sijaitsee aivan asuinrakennuksen vieressä sekä sen pihapiirissä, joten siitä aiheutuva huomattava haitta täyttää tieoikeuden siirtämisen edellytykset. (46.)

Kiinteistön B omistaja on alkujaan vastustanut tieoikeuden siirtämistä. Lisäksi hän on vaatinut toimituksessa tieoikeutta siirrettäväksi nykyisestä linjauksesta pellolle päin 25 metrin matkan. Toimitusinsinööri on katsonut, ettei tällä ratkaisulla vielä poisteta tieoikeudesta aiheutuvaa huomattavaa haittaa. Tieoikeus on siten siirretty kuvan 8 mukaisesti toimituksessa haettuun paikkaan. Siirretty tieoikeus on liitetty alueen yksityistiehen, sillä tiellä on useampi käyttäjä, ja näin kiinteistön B kulku pysyy ennallaan, eli tiekunnan tie johtaa kiinteistön rajalle

asti. Myös kiinteistön F tieoikeus on siirretty kyseiseen yksityistiehen. Näin kiinteistön F tieoikeudesta ei myöskään aiheudu huomattavaa haittaa kiinteistölle A. (46.)

Tieoikeus voidaan lakkauttaa tilanteessa, jossa tienkäyttö aiheuttaa kohtuutonta haittaa rasitetulle kiinteistölle. Tällöin on perustettava uusi tieoikeus lakkautetun tilalle. Myös yksityistielain 11 §:n mukaisesti olosuhteiden muuttumisen johdosta voidaan tieoikeus siirtää tarkoituksenmukaisemmin järjestettävän käytön perusteiden toiseen olemassa olevaan tiehen (15). Toimituksen ratkaisu on tehty tähän perustuen.

Toimituksessa 2020-639917 kiinteistön A omistaja on hakenut yksityistietoimistusta koskien talouskeskuksensa läpi kulkevan tien käytön sekä siihen kohdistuvien tieoikeuksien selvittämiseksi. Toimituksessa tehdystä arkistotutkimuksesta on selvitetty, että kiinteistöllä B on 3 metrin levyinen tieoikeus kiinteistön A alueella (47). Kuvassa 9 on esitetty vanhan tieoikeuden sijainti punaisella viivalla.



Kuva 9. Ote toimituksen 2020-639917 toimituskartasta (47).

Toimituksen maastokatselmuksessa on todettu, että tietämättä vanhan oikeuden sijaintia, sen kohdalle on rakennettu lisäosa ennestään tieoikeutta sivuvaan rakennukseen. Toimitusta hakeneen kiinteistön omistaja on esittänyt huomattavan haitan vuoksi tieoikeutta siirrettäväksi kokonaan pihan ja puutarha-alueen ulkopuolelle, kiinteistöllä sijaitsevalle pellolle. ELY-keskukselta ei ole kuitenkaan saatu liittymälupaa haettuun sijaintiin, eikä pelto muutenkaan ole tien rakentamisen korkeiden kustannusten takia soveltuva paikka tielle. (47.)

Toimituksessa on esitetty myös tien linjaamisen vaihtoehdoksi liittymästä lähtien pellon reunaa. Toimitusinsinööri on kuitenkin arvioinut tämänkin vaihtoehdon huonoksi. Maastokatselmuksessa todettiin, että päärakennuksen sisäänkäynnille on matkaa tiestä noin 30 metriä. Lisäksi piha-alue on selkeästi jakautunut käyttötarkoitukseltaan omiksi alueiksi tien rajaamana. Tämän perusteella toimitusinsinööri on todennut, ettei tieoikeudesta talouskeskuksen läpi aiheudu

huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Tieoikeus on perustettu kuvan 9 mukaisesti talouskeskuksen läpi. (47.)

Tieoikeuden perustamisen tarkoituksenmukaisuus ja edullisuus täytyvät myös toimituksen mukaisessa ratkaisussa parhaiten. Lisäksi vanha tieoikeus ei ole lakkautetun osan kohdalta käytettävissä kohdalle rakennetun lisäosan vuoksi.

Toimitusta hakeneen kiinteistön A omistaja on hakenut ennen toimituksen lainvoimaisuutta toimitushakemuksen peruuttamista. Koska kukaan ei ole uudessa toimituskokouksessa asettunut alkuperäisen hakijan sijaan vaatimaan toimituksen suorittamista, on toimitus rauennut. Vanha tieoikeus on siis jäänyt voimaan.

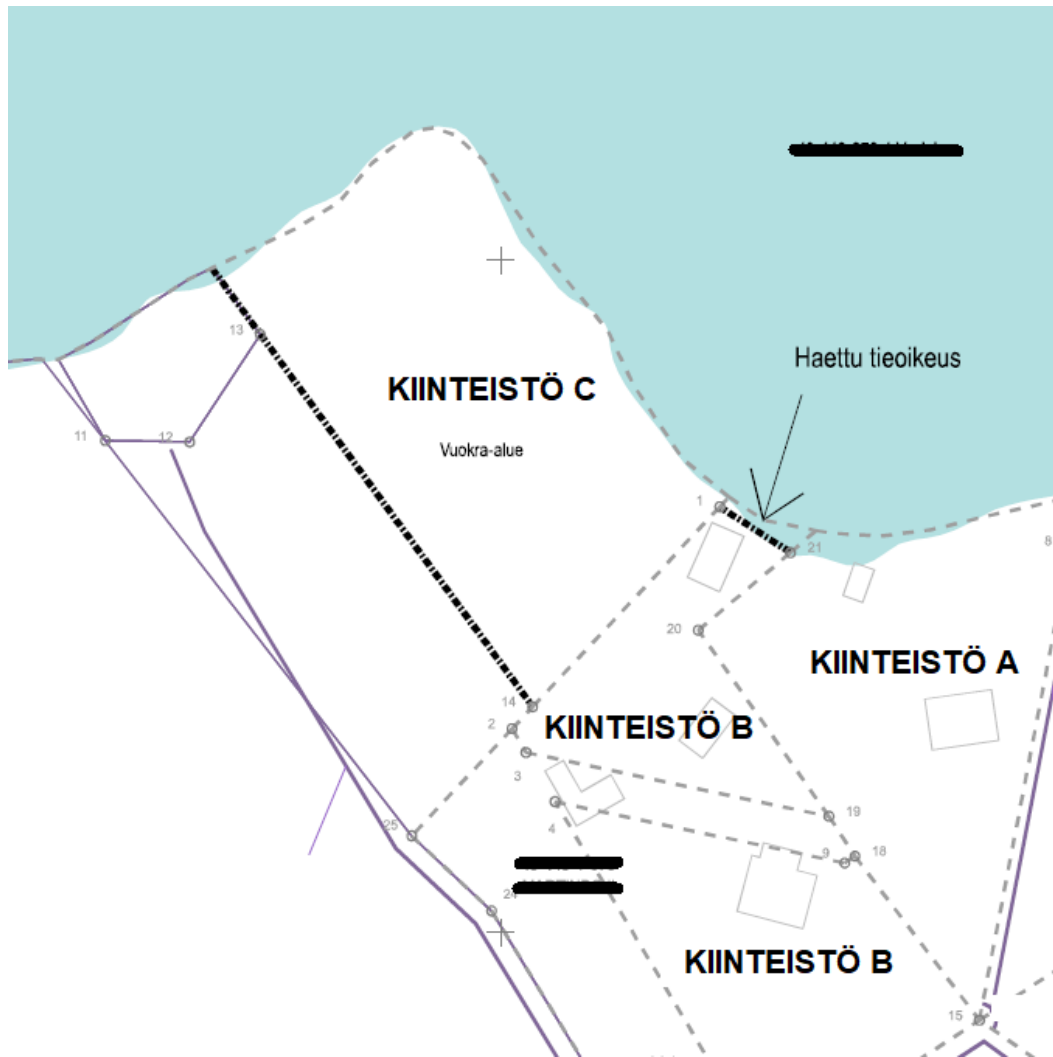
Toimituksessa tehdyn ratkaisun mukaisesti tieoikeus voidaan siis perustaa talouskeskuksen tai asuinrakennuksen läheisyyteen, jos siitä ei synny huomattavaa haittaa tarpeellisen etäisyyden tai pihapiirin yhtenäisenä säilymisen kannalta.

Asuinrakennusten läheisyydessä olennaisia arvioitavia asioita tieoikeutta perustettaessa ovat muun muassa matka rakennuksille, tieoikeuden sijainti pihapiirissä, turvallisuuden vaarantuminen, yksityisyyden väheneminen sekä maisema-arvon heikentyminen.

6.2.2 Tie rannan ja rakennuksen välissä

Tieoikeuden perustaminen rannan ja rakennusten välille voi joissain tilanteissa aiheuttaa huomattavaa haittaa. Tällöin tieoikeuden perustamisen edellytykset eivät täyty.

Toimituksessa 2020-645988 on haettu tieoikeutta kiinteistön A hyväksi kiinteistön vuokra-alueelle pääsemistä varten. Vuokra-alue sijaitsee kiinteistön C alueella. Haettu tieoikeus kulkee kiinteistön B alueella, aivan rannan tuntumassa. Tämä tilanne näkyy kuvassa 10.



Kuva 10. Ote toimituksen 2020-645988 toimituskartasta (48).

Haettu tieoikeus kiinteistön B alueella sijaitsee rakennusten ja rannan välissä. Matkaa haetun tieoikeuden sijainnista on kiinteistön B vapaa-ajan rakennukselle noin 45 metriä ja saunarakennukselle noin 25 metriä. Toimitusinsinööri on toimituksessa katsonut tieoikeuden aiheuttavan huomattavaa haittaa sijainnin ollessa rakennusten ja rannan välissä sekä rakennusten läheisen sijainnin vuoksi, joten tieoikeuden perustamisen edellytykset eivät ole täyttyneet. (48.) Toimitus on jätetty sikseen.

Toimitusinsinööri on lisäksi katsonut, ettei tärkeysedellytys täyty, sillä tieoikeutta haettiin vuokra-alueen hyväksi. Joissain tapauksissa vuokra-alueen hyväksi on perusteltua järjestää tieoikeus, mutta yleensä kulku järjestyy sen kiinteistön

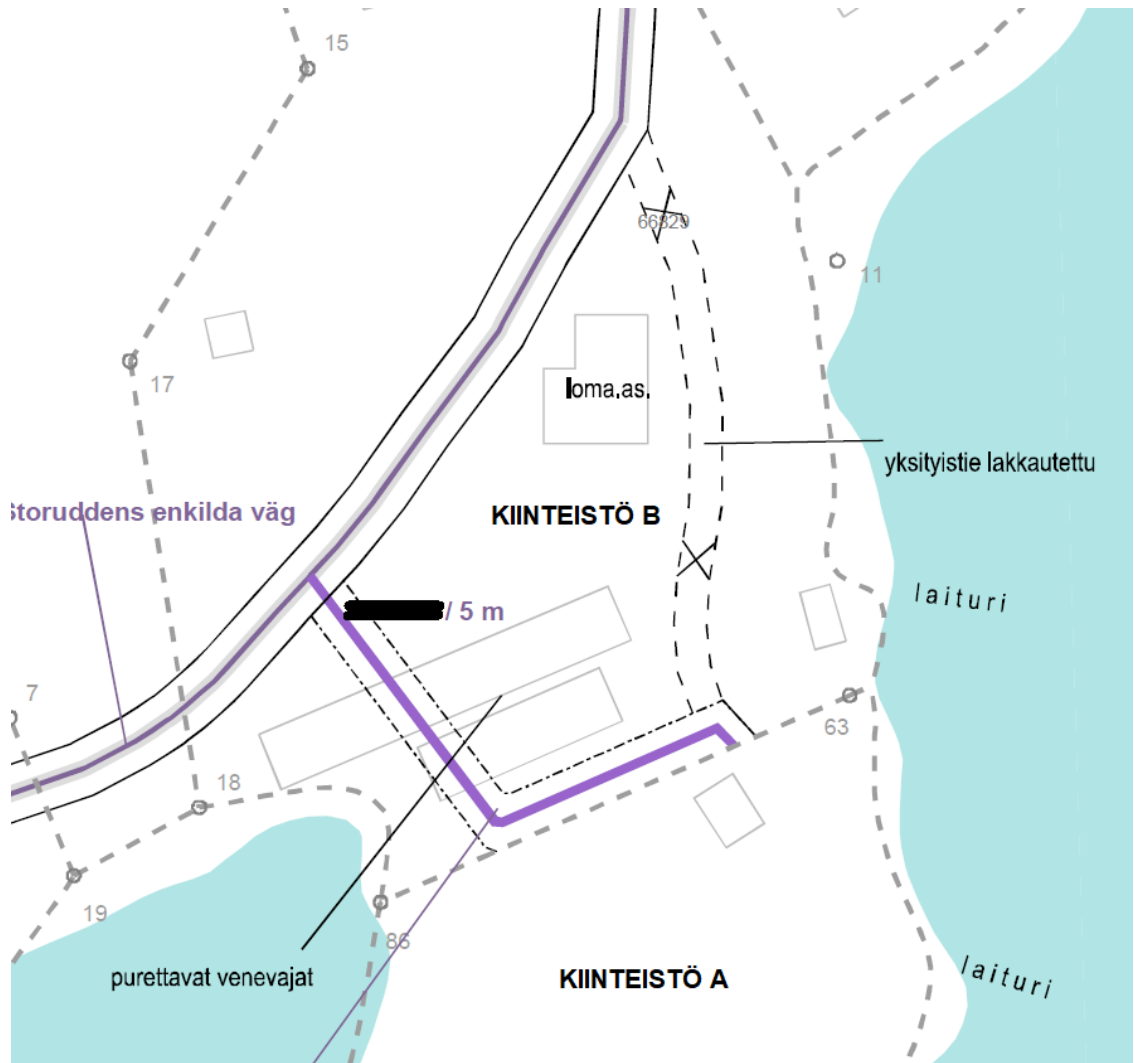
tieoikeuksia pitkin, jolla vuokra-alue sijaitsee. (48.) Vaikka tärkeysedellytys olisi täyttynyt, ei haittaamattomuusedellytys olisi siltikään täyttynyt. Tärkeysedellytyksen puuttuessa ei haittaamattomuusedellytystä yleensä tarvitse edes tutkia, mutta toimitusinsinööri on katsonut tässä tapauksessa sen olevan olennaista.

Yksityistietoimituksessa 2019-605180 tieoikeus on rakennuksen ja rannan välissä aiheuttanut myös huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Edellisestä toimituksesta poiketen, toimituksessa 2019-605180 on haettu tieoikeuden siirtoa.

Tieoikeutta voidaan siirtää olosuhteiden muuttumisen johdosta. Rasitetulla kiinteistöllä sijaitseva rakennus on aiemmin toiminut kauppana, mutta nykyisin vapaa-ajan asuntona. Olosuhteiden voidaan siis katsoa muuttuneen.

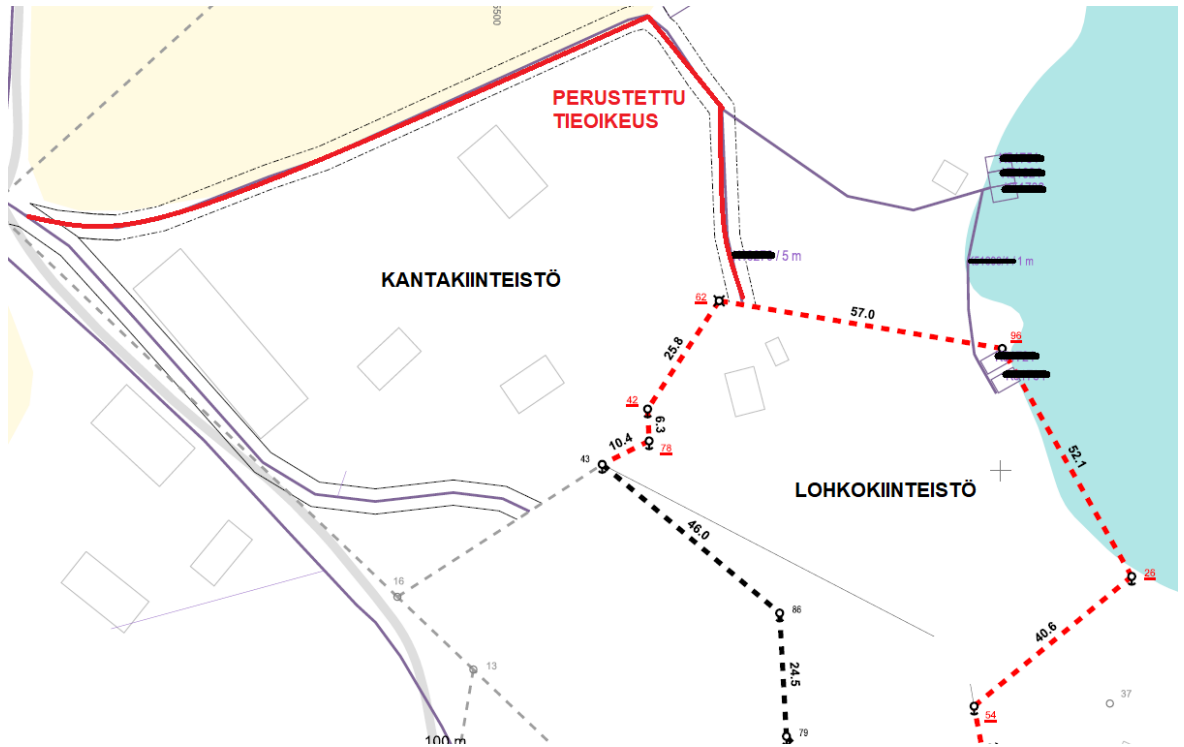
Tieoikeuden nykyinen sijainti aiheuttaa huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle B, sillä se sijaitsee rakennuksen ja rannan välissä. Rakennukselta rantaan tulee matkaa noin 20 metriä. Tien keskilinjasta on lyhimmillään matkaa rakennukselle vain 5 metriä. Tieoikeus sijaitsee rasitetun kiinteistön pihapiirissä ja haittaa sen kokonaisvaltaista käyttämistä. (49.)

Tieoikeuden siirto toimituksessa määriteltyyn paikkaan ei aiheuta läheskään yhtä suurta haittaa rasitetulle kiinteistölle kuin tieoikeuden nykyinen paikka, eli huomattavaa haittaa ei synny. Tieoikeuden siirto ei myöskään aiheuta huomattavaa haittaa tien käyttäjille, joten edellytykset tien siirrolle täyttyvät. Oikeutettu kiinteistö A on yhteinen alue. (49.) Kuvassa 11 on esitetty toimituksessa tehdyt ratkaisut.



Kuva 11. Ote yksityistietoimituksen 2019-605180 toimituskartasta (49).

Lohkomistoimituksessa 2020-634466 on perustettu tieoikeus lohokiinteistölle kantatilan alueella niin, että perustettu tieoikeus sijaitsee rakennusten ja rannan välissä. Kuvassa 12 perustetun tieoikeuden sijainti on merkitty punaisella viivalla.



Kuva 12. Ote lohkomisen 2020-634466 toimituskartasta (50).

Perustetun tieoikeuden on todettu olevan lohkokiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tärkeä, joten tieoikeuden perustamisen tärkeysedellytys täyttyy (50). Tärkeysedellytyksen täytyttyä on voitu lähteä tarkastelemaan haittaamattomuusedellytyksen täyttymistä.

Toimituksen pöytäkirjassa mainitaan, että lyhimmillään kantakiinteistön asuinrakennukselta on matkaa rantaan noin 85 metriä. Perustettavalta tieoikeudelta matkaa rantaan tulee noin 45 metriä. Tieoikeus ei estä kantakiinteistön kulkua eikä näkyvyyttä rantaan. Perustettava tieoikeus ei etäisyyden takia hankaloita kantakiinteistön ranta-alueen käyttöä eikä myöskään sijaitse sen piha-alueella tai rakennusten välittömässä läheisyydessä. Toimitusinsinööri on katsonut, ettei tieoikeuden perustamisesta täten aiheudu huomattavaa haittaa kantakiinteistölle ja tieoikeuden perustamisen edellytykset ovat täyttyneet. (50.)

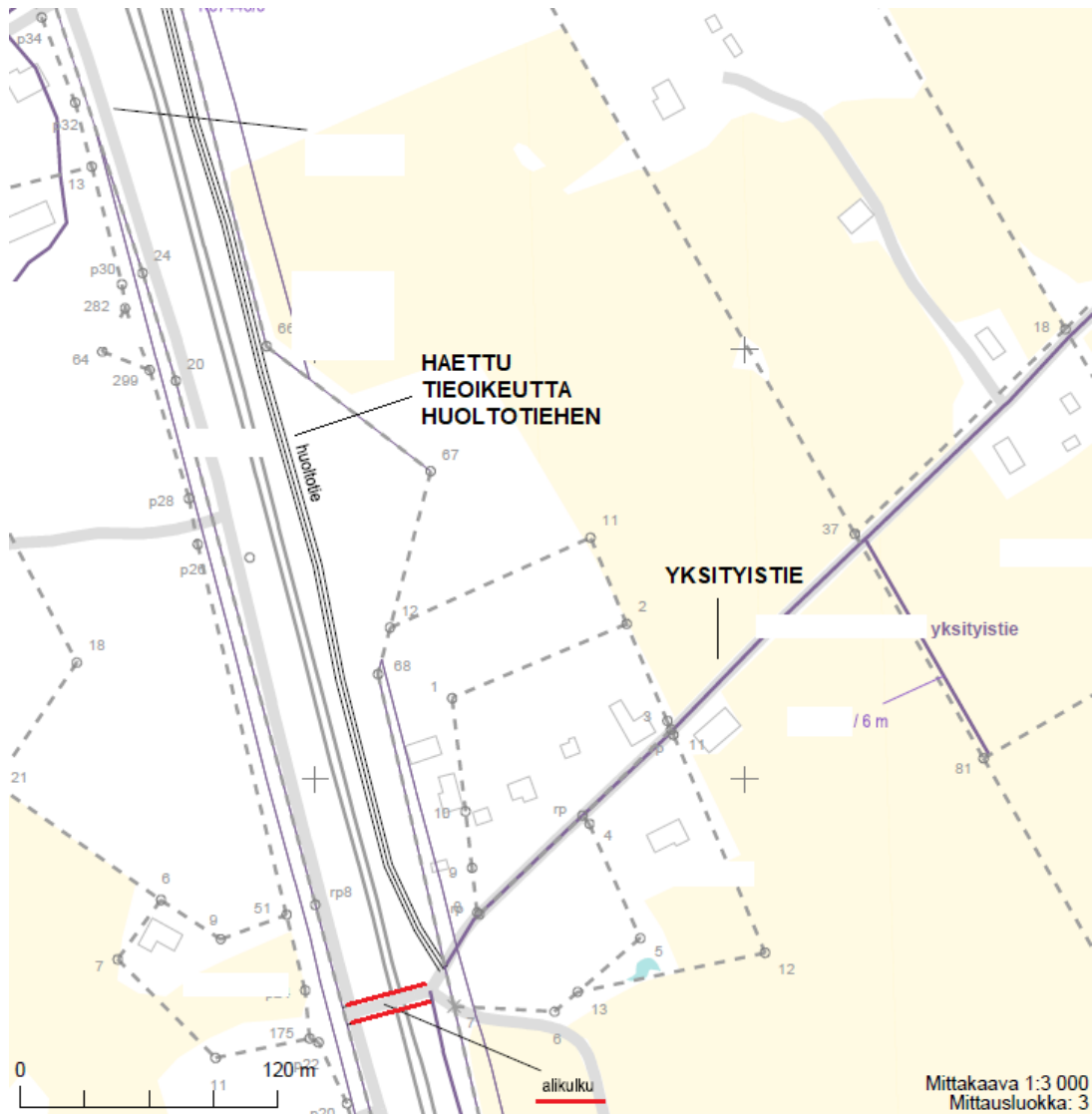
Tässä toimituksessa rannan ja rakennusten osalta olennaisena huomattavan haitan arvioinnissa on ollut rannan riittävä etäisyys kantakiinteistön

rakennuksista sekä perustettavasta tieoikeudesta. Lisäksi tieoikeus ei kulje piha-alueen läpi, joten sen yhtenäinen käyttö ei hankaloidu.

6.2.3 Turvallisuus

Tieoikeuden perustaminen voi aiheuttaa huomattavaa haittaa liikenneturvallisuuden vaarantumisella. Yksityistietoimituksessa 2019-606199 on tiekunnan toimesta haettu tieoikeuden perustamista radanvarsitielle. Toimituksessa on haettu ensisijaisesti tieoikeuden perustamista kyseiselle radanvarsitielle ja toissijaisesti tieoikeuden perustamista radanvarsitielle määräaikaisena ja rajoitettuna.

Toimituksen hakijana olevan tiekunnan yksityistiellä sijaitsee alikulku, josta ei mahdu isoilla ajoneuvoilla kulkemaan. Tiekunta on siitä syystä hakenut tieoikeutta radan huoltotiehen. Kuvasta 13 nähdään radan huoltotien, alikulun sekä yksityistien sijainnit.



Kuva 13. Ote toimituksen 2019-606199 toimituskartasta (51).

Kiinteistöjen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tieoikeuden perustamisen tärkeysedellytys täyttyy, sillä kiinteistöille ei ole pääsyä isoilla ajoneuvoilla. Huomattavaa haittaa arvioidessa tulee olennaiseksi huoltotien soveltuvuus liikennekäyttöön. Toimituksessa on todettu, että lyhyimmillään radan sähköpylväs on 2 metrin etäisyydellä radanvarsitiestä eikä tien ja radan välissä ole kaidetta. Lisäksi tien pinta on vain hieman rataa alemmalla tasolla. (51.)

Rautatielain mukaan tieoikeuden perustamiseen rata-alueelle ei tarvita radanpitäjän lupaa. Ratateknisten ohjeiden (RATO 20) mukaan huoltotiet eivät saa aiheuttaa turvallisuusriskiä junaliikenteelle ja niiden tulee olla vain radanpitäjän tai

kunnossapitäjän käytössä. Poikkeustapauksissa Väylävirasto voi myöntää hakemuksesta kiinteistön omistajalle oikeuden käyttää huoltotietä. Huoltoteitä ei kuitenkaan ole yleisesti ottaen tehty raskasta liikennettä kestäväksi, joten hakemuksessa tulee selvittää liikennöintitarpeen laatu ja kuljetusten paino. (51.)

Toimitusta varten on saatu selvitys RATO 20 -ohjeiden mukaisesti Väylävirastolta. Väylävirasto on ilmoittanut tieoikeuden aiheuttavan liikenneturvallisuuden vaarantumista. Raide on päärata, jossa liikennöi junia jopa 200 km/h nopeudella. Tiellä liikkuvien liikenneturvallisuutta heikentää muun muassa junan ohittaessa junasta tai alustasta lentävät mahdolliset irtonaiset osat sekä junan aiheuttama imu. Junaliikenteelle vaaraa aiheuttavat muun muassa mahdolliset tieltä suistumiset tai kuorman kaatumiset raiteille. Tämä aiheuttaisi huomattavaa liikenneturvallisuuden vaarantumista sekä pahimmillaan suuronnettomuuden vaaran, joten haitattomuusedellytys ei täyty. Tieoikeutta huoltotielle ei voida perustaa edes hakemuksessa toissijaisesti haetuin rajoituksin tai määrääjäksi. (51.)

Toimituksen ratkaisusta on valitettu myös maa- ja metsäoikeuteen, mutta maa- ja metsäoikeudessa on todettu toimituksen ratkaisun olleen oikea samoin perusteluin.

Huoltotielle on kuitenkin mahdollista perustaa tieoikeus tilanteessa, jossa siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa liikenneturvallisuuden vaarantumisella sekä muuten tieoikeuden perustamisen edellytykset täyttyvät. Tässä tapauksessa tien tulee soveltua liikennekäyttöön ja Väylävirastolta tulee saada edellä mainittu lupa tieoikeuden perustamiseen. Jos tien rakennetta aletaan muuttamaan, tulee Väyläviraston kanssa yhdessä laatia myös tiesuunnitelma. Lisäksi rata-alueella tehtävät työt vaativat luvan sekä erityisjärjestelyitä. (51.)

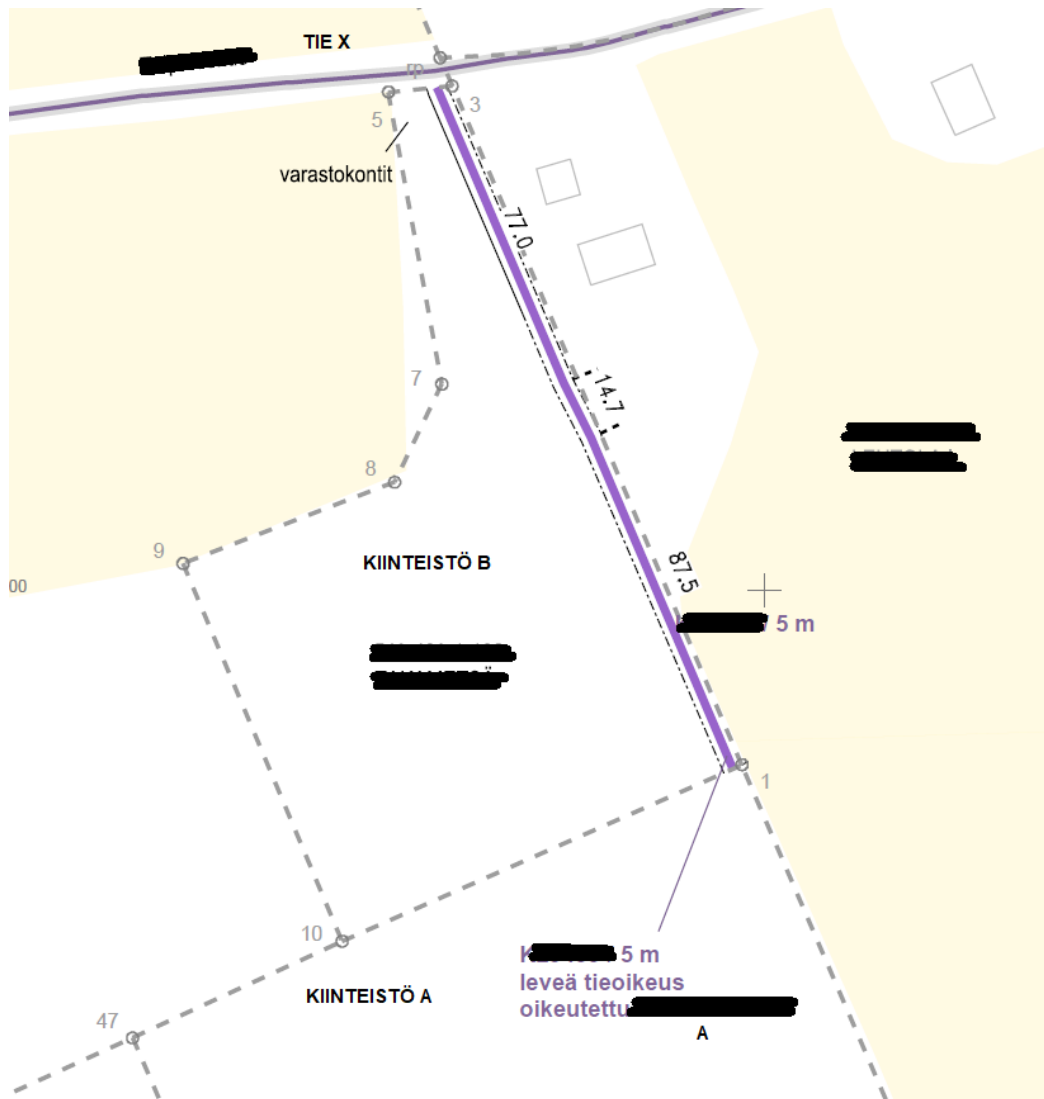
Väylävirasto on toimituksessa 2019-606199 kommentoinut tieoikeuden perustamisen edellytysten mahdollisesti täyttyvän tilanteessa, jossa tien korkeusasema rataan nähden olisi erilainen. Tien pinnan tulisi olla huomattavasti rataa alemmalla tasolla. Lisäksi tulisi rakentaa tarvittavat penkereet sekä kaitteet radan ja

tien väliin. Tien tulisi mahdollisesti sijaita myös hieman kauempana radasta.
(51.)

Turvallisuus voi vaarantua myös esimerkiksi tilanteessa, jossa tieoikeus kulkee asuinalueen läpi. Tällöin liikennöinti tietä pitkin voi aiheuttaa vaaratilanteita asuinrakennusten läheisyyden takia.

6.2.4 Kiinteistön pinta-ala

Yksityistietoimituksessa 2018-591429 on perustettu tieoikeus kiinteistön A hyväksi kiinteistön B alueelle. (Kuva 14)



Kuva 14. Ote toimituksen 2018-591429 toimituskartasta (45).

Kiinteistöllä A on ennen toimitusta ollut tieoikeus toisaalta. Kyseinen tieoikeus on alun perin perustettu vuonna 1949 lohkomistoimituksessa, mutta vuonna 2017 alueellisessa yksityistietoimituksessa se on perustettu uutena tieoikeutena ja piirretty toimituskarttaan rakennettuna tienä. Todellisuudessa tietä ei kuitenkaan ole kiinteistölle asti koskaan rakennettu. (45.)

Tieoikeus voidaan siirtää olosuhteiden muuttumisen johdosta. Toimitusinsinööri on katsonut tieoikeuden alkuperäisestä ajankohdasta eli vuodesta 1949 olosuhteiden muuttuneen. Tieoikeus kiinteistön B alueella ei myöskään aiheuta

huomattavaa haittaa, joten tieoikeus on voitu siirtää kuvan 14 mukaiseen paikkaan edellytysten täytyessä. (45.)

Kiinteistön B omistaja on valittanut toimituksen ratkaisusta maa- ja metsätalouden oikeuteen. Maa- ja metsätalouden oikeudessa on todettu myös olosuhteiden muuttuneen vuodesta 1949. Lisäksi kiinteistön A on katsottu saavan huomattavaa hyötyä tieoikeuden siirrosta matkan lyhetessä tielle X. (52.)

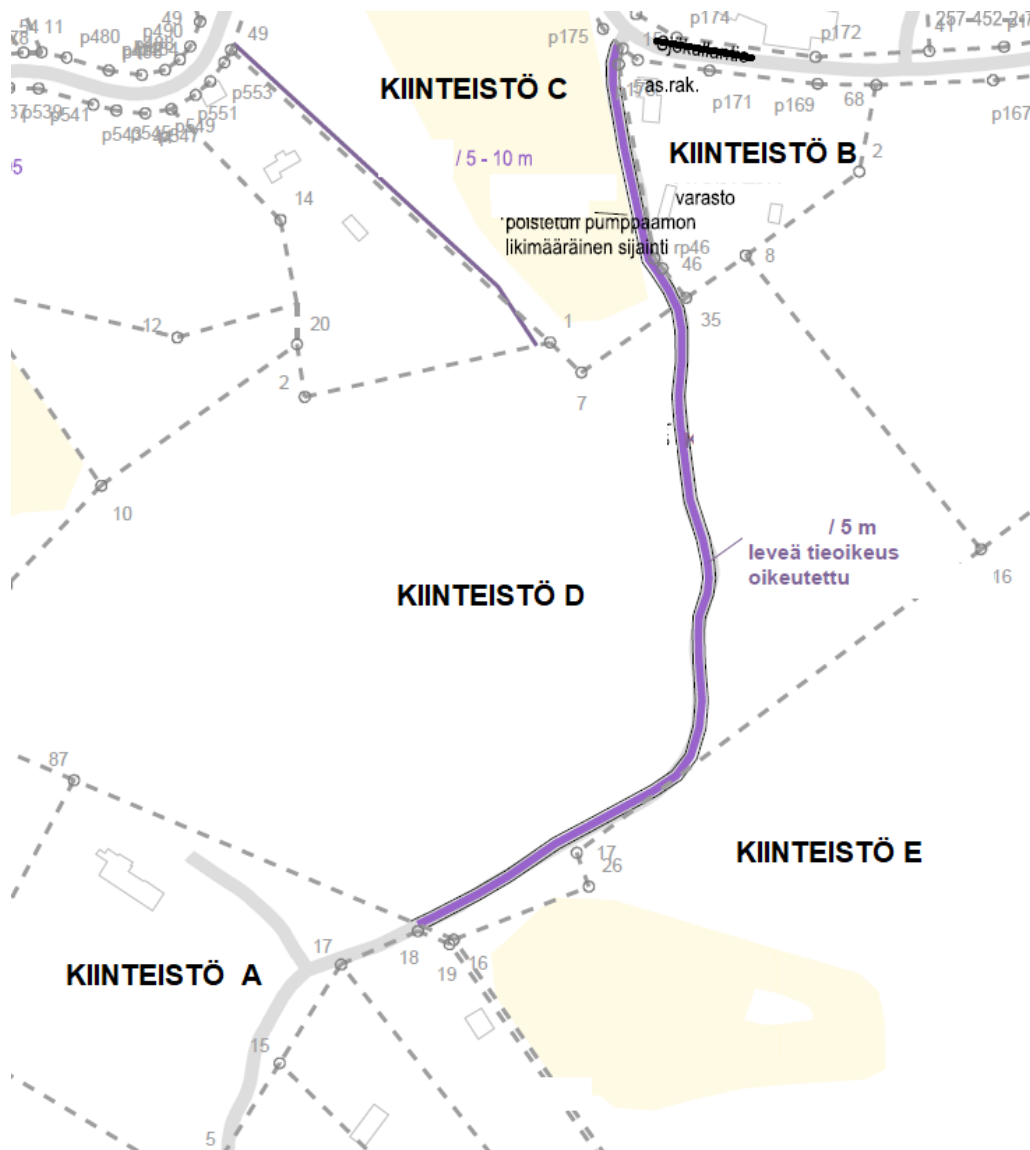
Huomattavaa haittaa arvioidessa maa- ja metsätalouden oikeudessa on nostettu esille kiinteistön B pinta-alan suppeneminen. Toimitusratkaisun mukainen tieoikeus supistaa kiinteistön B pinta-alaa noin 900 neliömetriä. Pinta-alan supistuminen on merkittävää etenkin tien X varressa, jossa kiinteistö B on kapeampi. Kiinteistö ulottuu tiehen X vain noin 15 metrin matkalla. Lisäksi kiinteistöllä B on varastoalue tien X varressa. Toimituksessa perustetun tieoikeuden kohdalla on kuitenkin olemassa oleva liittymä tielle X, joten varastoalueen käyttö tai laajentaminen ei esty. Vaikka pinta-alan supistuminen on merkityksellistä, maa- ja metsätalouden oikeudessa ei ole todettu sen aiheuttavan muiden haittojen kanssa kokonaisuutena huomattavaa haittaa. (52.)

Pinta-alan supistuminen on kuitenkin harvoin ratkaiseva tekijä, sillä muut tieoikeudesta aiheutuvat haitat määritellään tällaisissa tilanteissa jo huomattavaksi. Se on kuitenkin hyvä ottaa huomioon varsinkin pinta-alaltaan pienten tai muutoin kapeiden kiinteistöjen kohdalla. Esimerkiksi tilanteet, joissa rasitetun kiinteistön käyttö hankaloituisi tai kiinteistön arvo laskisi merkittävästi pinta-alan supistuessa tulee ottaa huomioon.

6.2.5 Tieoikeudesta syntyvä haitta

Yksityistieoikeus 2018-595815 on perustettu kiinteistön A hyväksi tieoikeus, joka kulkee kiinteistöjen C, D ja E alueella. Maastossa oleva tie on kulkenut osittain kiinteistön B puolella, mutta toimituksessa on määrätty tierakenteet siirrettäväksi näiltä osin pois kiinteistön alueelta. Kiinteistölle A ei

ennestään ole ollut olemassa tieoikeutta, ja muutoinkin perustamisen edellytykset täyttyvät. (53.) Kuvasta 15 nähdään perustetun tieoikeuden sijainti.



Kuva 15. Ote yksityistietoimituksen 2018-595815 toimituskartasta (53).

Kiinteistön B omistaja on valittanut toimituksen ratkaisusta maa-oikeuteen. Valituksen perusteena hän on esittänyt tieoikeuden aiheuttavan huomattavaa haittaa kiinteistönsä asuinrakennukselle hulevesien valumisen seurauksena. Asuinrakennus sijaitsee kiinteistön omistajan mukaan valuma-alueen alimmalla kohdalla, joten hulevedet vaurioittaisivat rakennuksen perustuksia. (54.)

Lohkomistoimituksessa on jo todettu tien pinnan olevan kiinteistöä alemmalla tasolla, joten hulevedet eivät todennäköisesti aiheuttaisi rakennukselle kosteusvaurioita (53). Maa- ja metsätalouden tuomioissa on todettu kiinteistön B asuinrakennuksen sijaitsevan muutoinkin sellaisessa paikassa, että se on altis kosteusvaurioille (54). Kosteusvauriot voidaan välttää asianmukaisella perus- ja hulevesien hallinnalla, joka on lähtökohtaisesti kiinteistön vastuulla oleva asia.

Hulevesien hallinnasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:ssä. Pykälässä mainitaan, että kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. (55.)

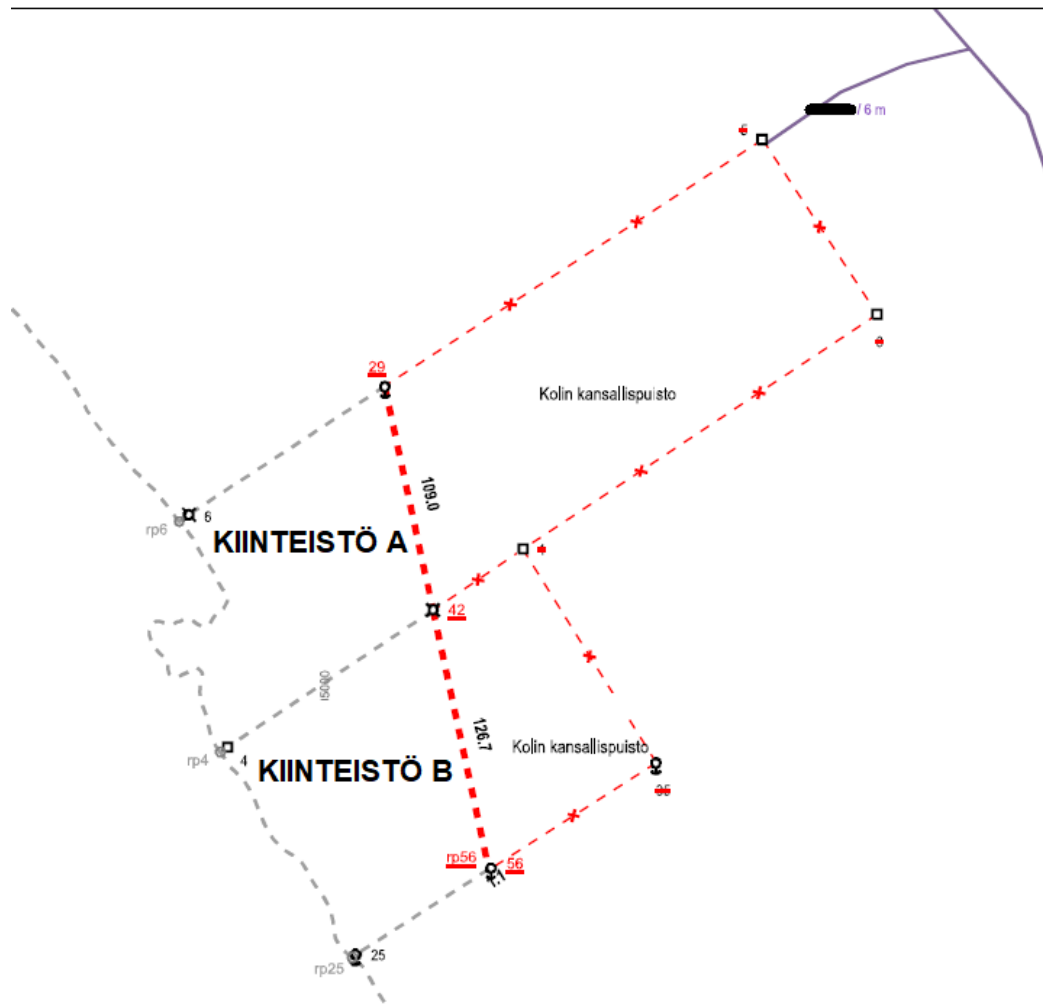
Maa- ja metsätalouden tuomioissa on todettu, että tieoikeuden perustamisella ei ole vaikutusta kiinteistön B asuinrakennuksen kosteusvaurioihin eikä se myöskään vaikeuta perus- sekä hulevesien asianmukaista hallintaa. Tuomioissa on lisäksi mainittu, että ajorataa pitkin valuvat hulevedet voivat mahdollisesti valua myös kiinteistön B puolelle. Hulevedet ovat kuitenkin hallittavissa ajoradan kallistuksilla, jolloin vedet valuisivat tien länsipuolella sijaitsevaan ojaan. (54.)

Yksityistietoimituksessa sekä maa- ja metsätalouden tuomioissa käsitelty kiinteistön asuinrakennukselle aiheutuva haitta ei siis aiheudu tieoikeudesta ja tiestä vaan on kiinteistön omistajan omalla vastuulla. Näin ollen ei synny huomattavaa haittaa tieoikeuden perustamisesta.

6.3 Ympäristö

6.3.1 Tieoikeuden perustaminen luonnonsuojelualueella

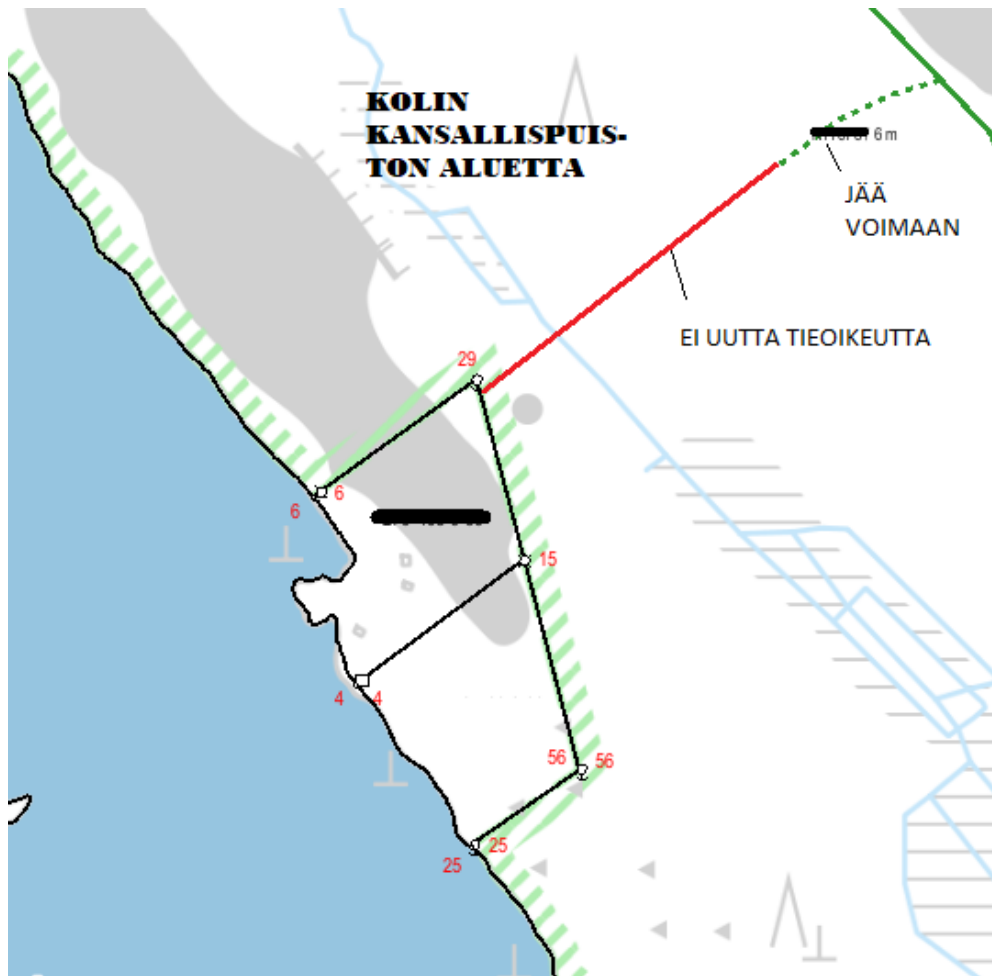
Lohkomistoimituksessa 2019-603765 on lohkottu lisäaluetta Kolin kansallispuistolle. Toimituskartan mukaiset alueet on liitetty Kolin kansallispuistoon, ja kantatiloille A sekä B on jäänyt kuvan mukaiset alueet järven rannasta. (Kuva 16)



Kuva 16. Ote toimituksen 2019-603765 toimituskartasta (56).

Toimituksen ensimmäisessä toimituskokouksessa on todettu epäselvyyksiä tieoikeuksissa, ja toimitus on päätetty keskeyttää. Tiedoikeuksien epäselvyydestä ja toimitusinsinöörin päätöksestä keskeyttää toimitus on mainittu ensimmäisen toimituskokouksen pöytäkirjassa. Lisäksi on mainittu, että toimituksessa käsiteltävät asiat siirretään jatkokokoukseen. (56.)

Ennen toista toimituskokousta on tutkittu tieoikeuden perustamisen edellytyksiä. Uusi tieoikeus kantatilalle A sijoittuisi Kolin kansallispuiston alueelle. (56.) Uuden tieoikeuden ehdotettu paikka on merkitty kuvassa 17 punaisella viivalla. Lohkotilalle jää voimaan kantatilan vanha 6 metriä leveä tieoikeus. (Kuva 17)



Kuva 17. Tieoikeudet lohkomistoimituksessa 2019-603765.

Kantatilan hyväksi perustettavan tieoikeuden edellytykset eivät toimituksessa täyttyneet. Kolin kansallispuistosta annetun asetuksen sekä luonnonsuojelulain mukaisesti kansallispuiston alueelle ei saa perustaa uusia tieoikeuksia. Tieoikeus vaarantaisi alueen suojeltavaa luontoa. Päätöstä vahvistivat Metsähallituksen ja ELY-keskuksen antamat ilmoitukset tieoikeuden perustamisen kieltämisestä. (56.)

Toisen toimituskokouksen pöytäkirjassa on maininta Kolin kansallispuiston asetuksen mukaisesta kiellosta sekä Metsähallituksen ja ELY-keskuksen kielteisestä päätöksestä uuden tieoikeuden perustamisesta. Pöytäkirjassa mainitaan kiinteistölle pääsyn järjestyvän tarvittaessa veneellä. (56.)

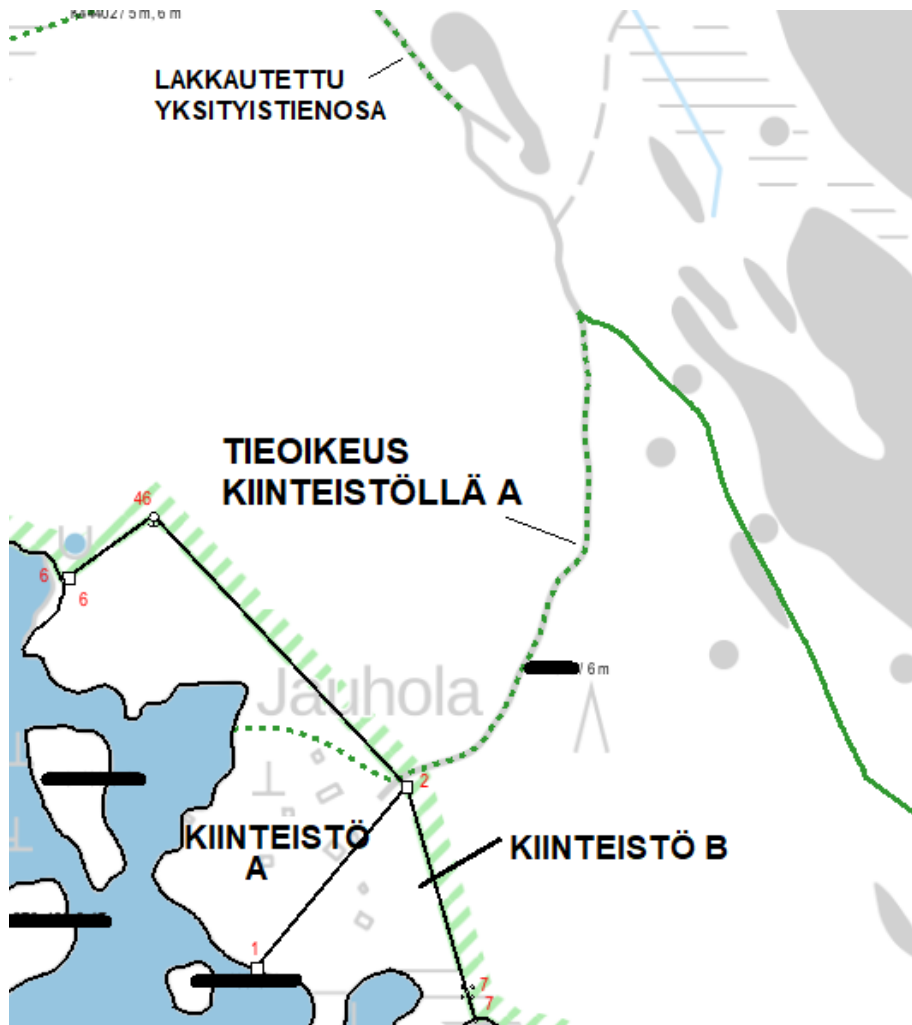
Kolin kansallispuiston alueella Herajärven yksityistie on tiekunnan päätöksellä hakenut hakemuksella Maanmittauslaitokselta osaa yksityistiestä lakkautettavaksi. Kuvassa 18 on esitetty lakkautettava yksityistienosa.



Kuva 18. Lakkautettu yksityistienosa merkittynä sinisellä.

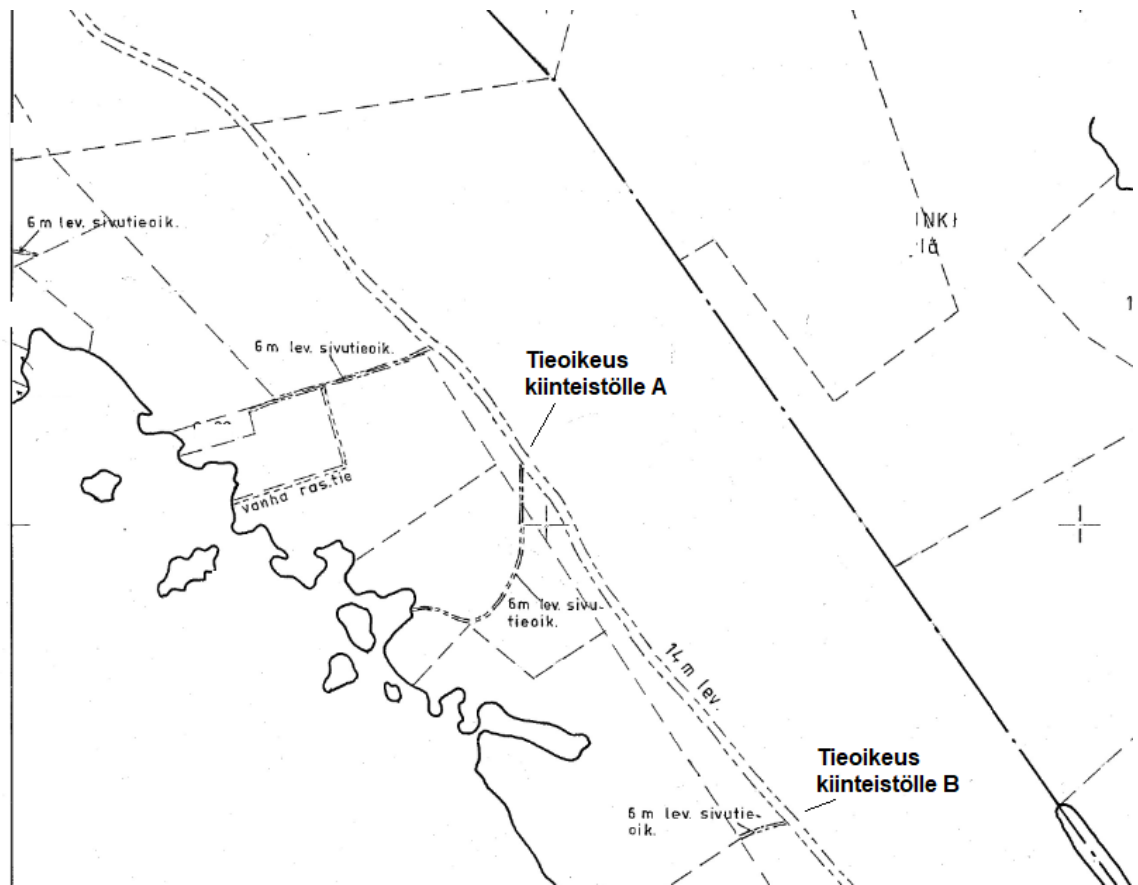
Tienosa on hakemuksen mukaan lakkautettu ja tilalle on jäänyt yksityistielain mukainen tieoikeus. Tieoikeudessa rasitettuja kiinteistöjä on kolme ja oikeutettuja kiinteistöjä kuusi.

Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon JAKOkii-sovelluksesta nähdään, että kiinteistölle A on toinen ylempänä mainitun tieoikeuden jälkeen jatkuva 6 m leveä tieoikeus. Kiinteistölle B toista tieoikeutta ei kuitenkaan ole perustettu. Tilaanne nähdään kuvasta 19.



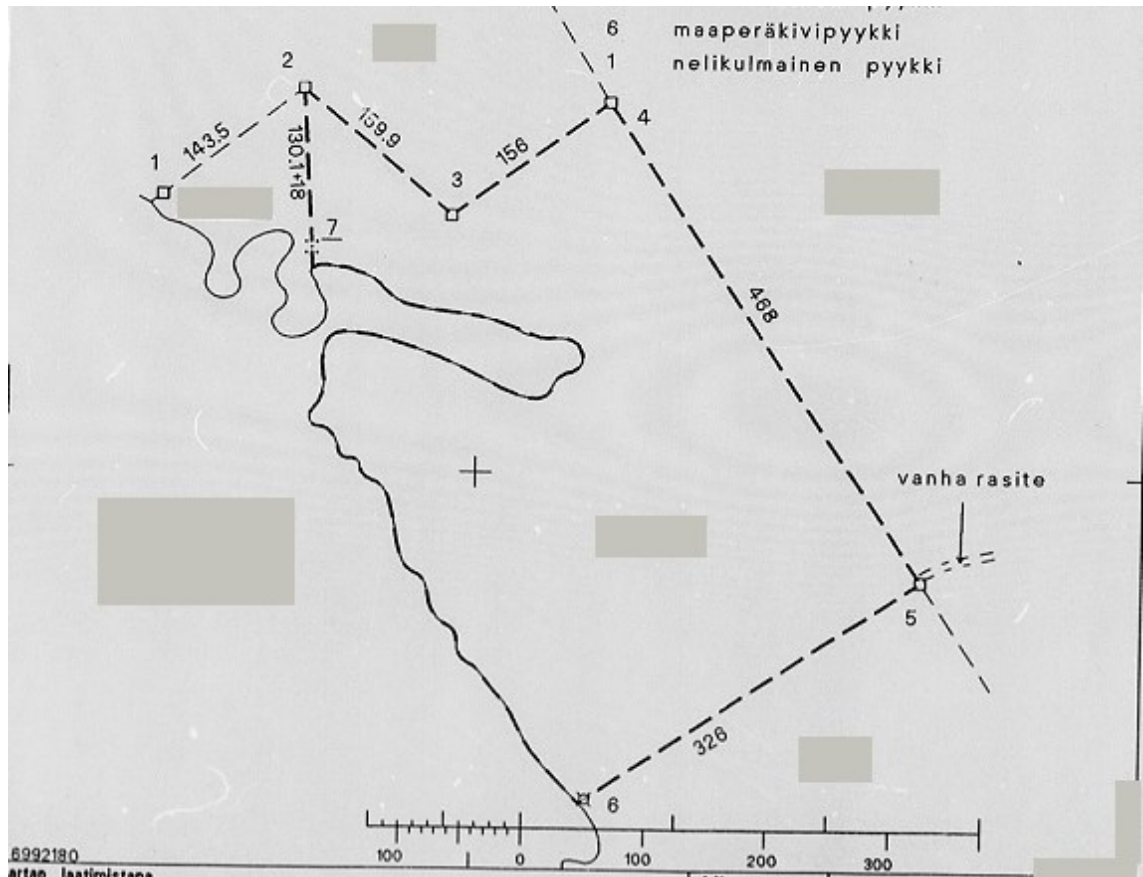
Kuva 19. Tieoikeus kiinteistölle A.

Arkistotutkimuksesta selviää, että kiinteistön A 6 metrin leveä tieoikeus on perustettu kiinteistön hyväksi yksityistieoimituksessa 118582-7 sivutieoikeutena vuonna 1989. Samassa toimituksessa on perustettu kiinteistön B hyväksi 5 metrin sivutieoikeus toisaalta. Tilanne nähdään kuvasta 20.



Kuva 20. Ote yksityistietoimituksen 118582-7 toimituskartasta (57).

Kiinteistön B arkistotutkimuksesta käy ilmi, että kiinteistön alueella on tehty lohkomistoimitus 129747-2 vuonna 1996. Tässä lohkomistoimituksessa on erotettu kiinteistöstä B alue omaksi kiinteistökseen, jossa kiinteistö B on jäänyt kanta-kiinteistöksi. Yksityistietoimituksessa vuonna 1989 perustettu 5 metrin levyinen sivutieoikeus on jäänyt oikeudeksi lohkokiinteistölle, eikä toimituksessa ole perustettu uusia tieoikeuksia. Kiinteistölle B ei tästä eteenpäin ole ollut virallista tieoikeutta kiinteistölle saakka. Tilanne käy ilmi kuvasta 21.



Kuva 21. Ote lohkomisen 129747-2 toimituskartasta (58).

Kiinteistön B omistaja voisi tässä tapauksessa hakea yksityistietoimitusta, jossa tieoikeus kiinteistön hyväksi voitaisiin edellytyksien täytyessä perustaa. Tilanteesta ei siis ole tehtyä toimitusta, mutta tilanne on hyvin todennukainen ja mahdollinen tieoikeuden perustamisen kannalta.

Tässä tapauksessa tieoikeuden perustamisen edellytysten täyttymistä arvioitaessa tärkeysedellytys täyttyy, sillä kiinteistön hyväksi ei ole olemassa kiinteistölle asti olevaa tieoikeutta. Haittaamattomuusedellytys täyttyy myös hyvin todennäköisesti, sillä tieoikeuden perustamisesta ei todennäköisesti aiheutuisi huomattavaa haittaa Kolin kansallispuiston kiinteistölle.

Koska perustettava tieoikeus kulkisi Kolin kansallispuiston alueella, tulee perustamisessa ottaa huomioon luonnonsuojelulaki, asetus kansallispuistoista sekä Kolin kansallispuiston järjestyssäännöt. Perustettavan tieoikeuden kohdalla on

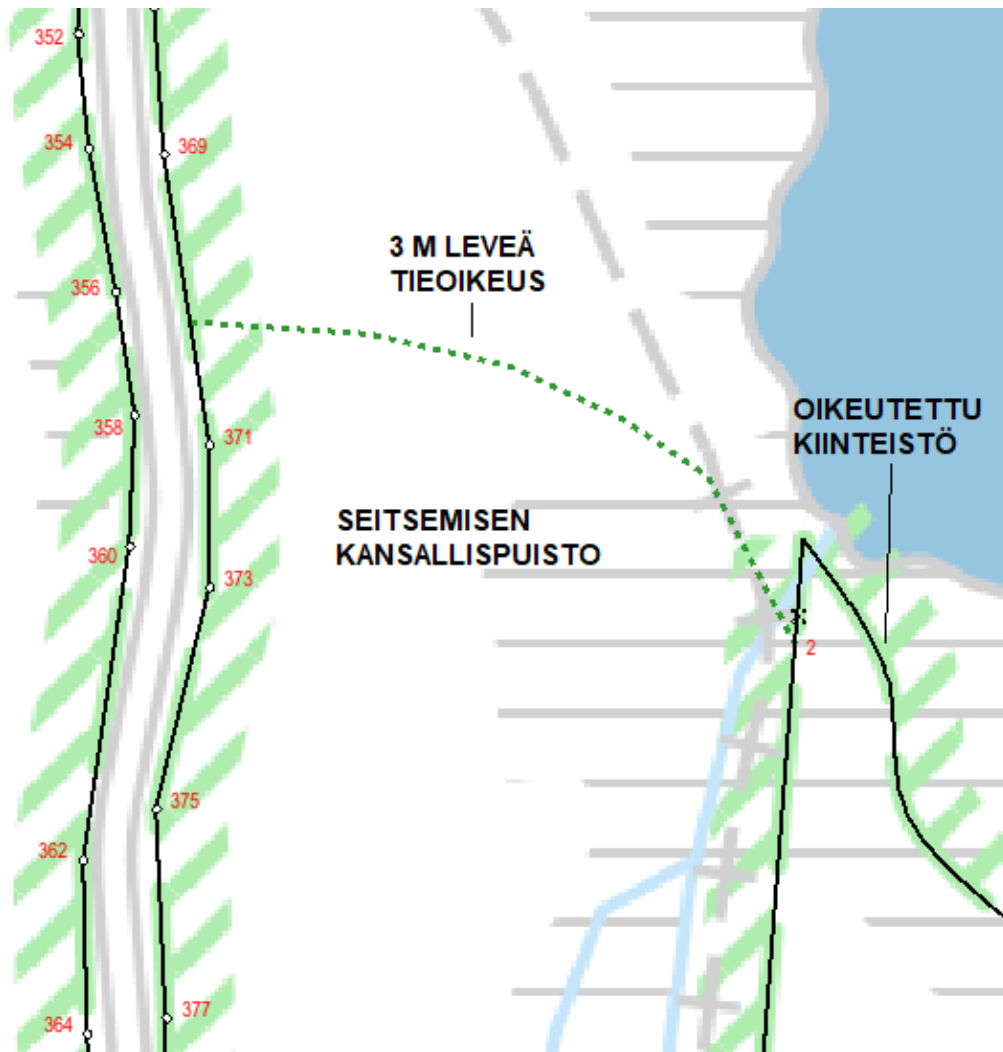
olemassa jo perustieoikeus kiinteistön A hyväksi, joten tässä perustettava tieoikeus olisi lisätieoikeus kyseiseen oikeuteen. Kiinteistön A tieoikeuden paikalle on myös rakennettu tie maastoon.

Luonnonsuojelulaissa, asetuksessa kansallispuistoista sekä Kolin kansallispuiston järjestyssäännöissä kielletään teiden rakentaminen kansallispuiston alueella. Luonnonsuojelulain 71 §:ssä säädetään kuitenkin, että ennen suojelualan perustamista voimassa olleiden tieoikeuksien käyttöä ei voida rajoittaa. Laissa säädetään myös, että tieoikeuden perustamiseen on mahdollista hakea poikkeuslupaa ympäristökeskukselta. (27.) Koska kyseessä on lisätieoikeus olemassa olevaan tieoikeuteen, täyttyvät perustamisen edellytykset hyvin todennäköisesti luonnonsuojelulain 71 §:n nojalla.

Työssä on tutkittu tieoikeuden perustamista myös Seitsemisen kansallispuistossa tehdyn hankeusjakotoimituksen perusteella. Hankeusjaolla tarkoitetaan tilusjärjestelyä, jossa pyritään vähentämään maanomistajille koituneita haittoja maankäyttöhankkeesta. (59.)

Toimitus on tullut vireille Metsähallituksen hakemuksesta. Sen tarkoituksena on ollut saattaa loppuun Seitsemisen kansallispuiston muodostuminen suojelukiinteistöksi. Toimituksen yhteydessä on selvitetty myös suojelualan sisälle sijoittuvat tieoikeudet ja tarpeen mukaan poistettu niistä tarpeettomat.

Työn kannalta olennaiseksi tarkastelun kohteeksi osoittautui yksittäisen kiinteistön hyväksi perustettava tieoikeus Seitsemisen kansallispuiston alueelle. Toimituksessa pidettiin yhteensä kolme toimituskokousta. Toisessa toimituskokouksessa nostettiin esille kyseisen kiinteistön olemassa oleva tieoikeus. Kiinteistön hyväksi on toimituksessa vuonna 1946 rekisteröity 3 metriä leveä tieoikeus. Hankeusjakotoimituksen pöytäkirjassa on maininta tieoikeudesta, joka on otettu vuoden 1946 toimituksen pöytäkirjasta: tilalle on valtion maalla pidätetty oikeus 3 metrin levyiseen tiehen uudelta kivipykiltä n:o 2 Seitsemisharjun päällä kulkevalle tielle. (60.) Tieoikeuden sijainti näkyy kuvassa 22.



Kuva 22. Tilanne ennen hankeusjakotoimitusta.

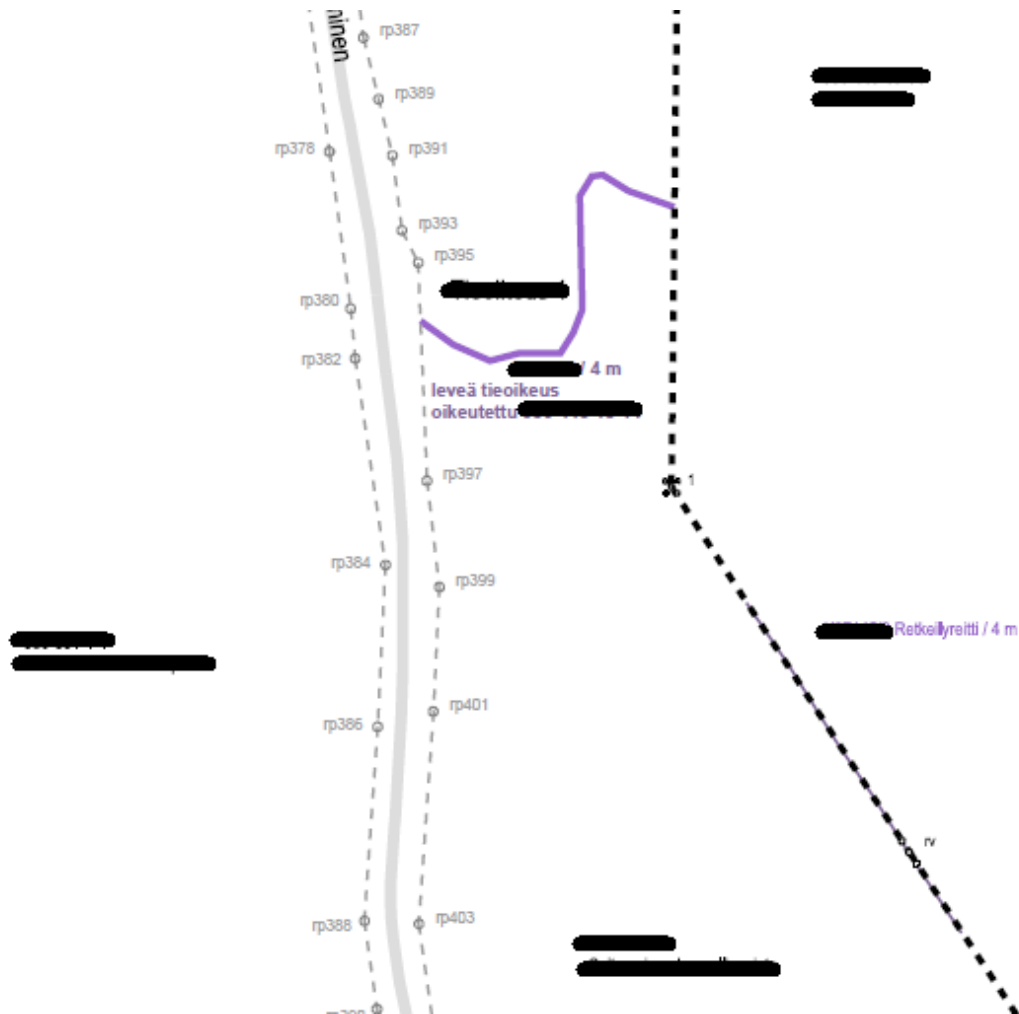
Oikeutetun kiinteistön omistaja vaati ennestään olevan tieoikeuden leventämistä 6 metriin nykyisten koneiden vaatiman tilan perustein. Metsähallitus vastusti kuitenkin tieoikeuden leventämistä. Toimitusinsinööri totesi toimituskokouksessa tieoikeuden levittämisen olevan lain nojalla kiellettyä ja luki tarvittavat lainkohdat. Kiinteistön omistaja totesi, ettei kulkemiseen ole kuitenkaan koskaan käytetty tätä varsinaista tieoikeuden paikkaa, vaan kiinteistölle on kuljettu etelämpää. Tieoikeuden käsittelyyn ei tässä toimituskokouksessa siten saatu ratkaisua. (60.)

Tieoikeuden selvittelyä kyseisen kiinteistön osalta jatkettiin seuraavassa toimituskokouksessa, jota ennen suoritettiin maastokatselmus tieoikeuden paikan

määrittämiseksi. Kiinteistön omistaja esitti kokouksessa kirjallisen selvityksen tieoikeudesta tehdystä suullisesta sopimuksesta. Selvityksessä hän kertoi toimituksessa perustetun tieoikeuden paikan olleen käytössä jo 1950-luvulta lähtien. Paikkaa käytettiin aluksi hevosella ja myöhemmin traktorilla. Lisäksi hän mainitsi, että kiinteistön edellinen omistaja oli tehnyt sopimuksen tieoikeuden käyttämisestä kyseisessä paikassa Metsähallituksen edustajan kanssa ennen Seitsemisen kansallispuiston perustamista. (60.)

Kiinteistön omistaja esitti kokouksessa, että perustettavan tieoikeuden tulisi olla 4 metriä leveä. Seitsemisen kansallispuistoa edustanut Metsähallituksen henkilö hyväksyi tämän mutta vaati tieoikeuden perustamista tietyin rajoituksin. (60.) Yksityistielain 9 §:n mukaisesti tieoikeus voidaan erityisestä syystä perustaa rajoituksin (15). Tässä toimituksessa tieoikeus perustettiin siis lähinnä osapuolten sopimuksen mukaan 4 metriä leveänä sekä seuraavin rajoituksin perustuen (ks. kuva 23):

- Hakkuu puunkuljetus tulee suorittaa 1.12-30.3 välisenä aikana.
- Asetuksessa 18.12.1981/932 (Asetus eräistä valtion omistamille alueille perustetuista kansallispuistoista ja luonnonpuistoista) annetut määräykset tulee huomioida. (60.)



Kuva 23. Ote hankeuusjakotoimituksen toimituskartasta (60).

Vaikka tieoikeus on perustettu rajoituksin, kieltää luonnonsuojelulaki ja asetus kansallispuistoista tieoikeuden perustamisen ja teiden rakentamisen luonnonsuojelualueilla. Lisäksi luonnonsuojelulaissa sanotaan, että tieoikeuden perustamiseen voidaan hakea poikkeuslupaa ympäristökeskukselta. Tässä toimituksessa poikkeuslupaa ei ole kuitenkaan haettu, vaan päätös on tehty osapuolten sopimuksen mukaisesti.

Tieoikeuden saajakiinteistön omistaja oli selvityksessään vedonnut myös Metsähallituksen ja kiinteistön entisen omistajan väliseen sopimukseen tieoikeudesta, joka oli tehty ennen Seitsemisen kansallispuiston perustamista. Sopimus ei kuitenkaan koske kiinteistön seuraavaa omistajaa, ellei kyseessä ole

Luonnonsuojelulain pykälä 71 on siis kansallispuistojen alueella ja muutenkin luonnonsuojelualueilla merkittävä pykälä tieoikeuksia ajatellen.

6.3.2 Kulttuuriympäristö

Yksityistieoimituksessa 2006-211005 on haettu tieoikeuden perustamista kiinteistölle X louhostoimintaa varten. Vaikka toimituksen päätös tieoikeuden perustamisen edellytysten täyttymättömyydestä haettuun kohtaan perustuvat huomattavaan haittaan, on toimituksessa noussut esille monia ympäristön kannalta tarkasteltavia edellytyksiä.

Toimituksessa on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa tielinjaukselle, ja molemmissa vaihtoehdoissa tie kulkisi osittain jo olemassa olevien yksityisteiden kautta. Toimituksessa on kuitenkin päätetty perustaa tieoikeus toista kautta ja hylätä molemmat ehdotetuista vaihtoehdoista. Tämä päätös on perustunut huomattavaan haittaan yksityisteiden alueella. Huomattavaa haittaa olisi aiheutunut muun muassa asuinrakennusten sijainnista tiealueen lähellä sekä liikenneturvallisuuden vaarantumisesta. (61.)

Toimituksessa ei ympäristön kannalta sen tarkemmin lähdetty tutkimaan tieoikeuden perustamisen edellytyksiä haittamuusedellytyksen puuttuttua. Toimituksesta pidettiin useampi toimituskokous, joissa asianosaisten vastauksista nousi kuitenkin esille tieoikeuden perustamisesta ehdotettuihin linjauksiin aiheutuvia haittoja ympäristölle.

Toimituskokouksessa 15.07.2020 Hyvinkään kaupunki on kertonut ehdotettujen tielinjojen vaarantavan kulttuurihistorialliset sekä rakennustaiteelliset arvot. Lisäksi tieoikeuden perustamisen esteeksi on samassa toimituskokouksessa esitetty ympäristöhaitan aiheutuminen läheiselle Natura 2000 -verkoston alueelle. Saman toimituskokouksen maastokatselmuksessa asianosaiset ilmoittivat toisen linjausvaihtoehdon yksityistien olevan osa viitoitettua luontopolkua. (61.) Jos tieoikeuden perustamisen edellytykset muutoin tässä toimituksessa olisivat täyttyneet, olisi luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti tullut arvioida tieoikeuden

perustamisen vaikutukset Natura 2000 -alueen luonnonarvoihin. Tämä lain pykälä koskee siis myös toimituksia, jossa katsotaan Natura 2000 -alueen sijainnin läheisyyden olevan huomioitavaa.

Toimituksen ratkaisusta on valitettu maaoikeuteen, jossa ympäristönäkökulmia on nostanut esille Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys ry. Yhdistys kertoo vastauksessaan alueen olevan maakuntakaavan mukaisesti merkittävä kulttuuriympäristö, joka kaavamääräysten mukaan on suojeltava. Kaavaselostuksen mukaisesti se voi vaikuttaa muun muassa tiehankkeisiin. (62.) Toimitusinsinööri on kuitenkin kirjannut jo toimituksen pöytäkirjaan alueella olevan osayleiskaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaavan alueella, joten maakuntakaavan määräyksiä ei voida toimituksessa ottaa huomioon (55).

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys on lisäksi maininnut vastauksessaan muun muassa pohjaveden suojelun sekä lepakkolajien pesimisen alueen rakennuksissa (62). Lepakkolajien kohdalla eliölajin pesäpaikan suojelemista olisi tullut arvioida luonnonsuojelulain 6 luvun mukaisesti. Pykälässä 49 säädetään tarkemmin luontodirektiivin liitteen 4 mukaisista eläinlajeista, joihin lepakot kuuluvat.

Toimituksessa tuli esille myös kolmas perustamisen edellytyksen näkökulma, nimittäin edullisuus. Haettujen tielinjojen paikalle perustettuna tieoikeuden rakentaminen maastoon olisi ollut saajakiinteistölle edullisempi. Paikkaan, johon tieoikeus toimituksessa perustettiin, tulee tien rakentaminen olemaan kustannuksiltaan suurempi. Toimituksessa kuitenkin katsottiin, ettei kustannusten suuruus hyötyyn nähden ole kohtuuttoman suuri. (61.) Näin ollen tieoikeuden perustamisen edellytys toimituksessa osoitettuun paikkaan edullisuusnäkökulmasta täyttyi. Toimituskokouksessa 29.06.2021 ei myöskään ehdotettu enää edullisempia tieoikeuden linjauksia, joten vaihtoehtoisten linjauksien tutkimista ei enää aloitettu (61).

Yksityistietoimituksessa 2020-642352 on haettu tieoikeuden leventämistä. Tie kulkee kulttuurihistoriallisesti merkittävän tilan alueella, joten Museovirastolta on pyydetty selvitystä alueesta. Museovirasto valvoo toisena viranomaisena, että lakia rakennusperinnön suojelemisesta noudatetaan.

Museovirasto on tässä toimituksessa antanut kaksi eri lausuntoa. Lausunnoissa on todettu alueella olevan arkeologisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Alueella on myös historiallinen asuinpaikka, joka on merkitty muinaisjäännösrekisteriin mahdollisena muinaisjäännöksenä. (63.)

Ensimmäisessä lausunnossa Porvoon museon mukaan tien leventäminen ei onnistu ilman kohteen arvon menettämistä. Museo on pyytänyt tarkempaa tiesuunnitelmaa nähtäväksi. Tarkemman tiesuunnitelman tarkastelun jälkeen toisessa lausunnossa on todettu, että toimenpiteet voidaan toteuttaa. Toimenpiteet tulee kuitenkin suorittaa varovaisesti, etteivät kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Porvoon Museo on antanut myös muutamia ehtoja levennyksen toteuttamiseksi. Muun muassa levennyksessä tehtäviä kaivuutöitä on määrätty valvomaan Porvoon museon arkeologi mahdollisia dokumentoitavia rakenteita varten. (63.)

Tilanteessa, jossa maastossa näkyy esimerkiksi poikkeuksellisen näköinen kivikasa, tulee pyytää lausuntoa lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan joko Museovirastolta tai elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

7 Yhteenveto

Tässä luvussa kerrotaan yhteenveto insinööriyön tuloksista. Yhteenveto on jaettu osiin tarkasteltavien näkökulmien mukaan. Jokaisesta näkökulmasta tuodaan esille tärkeimmät kohdat.

7.1.1 Edullisuusnäkökulma

Toimituksia tarkasteltaessa edullisuuden näkökulmasta nousi esille neljä huomioitavaa asiaa tieoikeuksia perustettaessa. Tieoikeuden perustamiseen vaikuttavat edullisuuden näkökulmasta kiinteistön sisäiset järjestelyt, rakennelman tai rakennuksen siirtäminen, tieoikeuden sijainti maastossa ja sen pituus sekä olemassa oleva tieverkko.

Kiinteistön sisäisillä järjestelyillä voidaan vaikuttaa lähinnä kustannuksiin kyseisen kiinteistön alueella. Esimerkitapauksen mukaisesti kiinteistön rakennukset voivat sijaita huonosti kiinteistön tieoikeuteen nähden. Toisen esimerkitapauksen mukaisesti rakennelman tai rakennuksen siirtäminen voi tulla joskus tieoikeutta perustettaessa edullisemmaksi vaihtoehdoksi kuin tieoikeuden linjaaminen tai siirtäminen toiseen paikkaan. Yksityistielain 22 §:n mukaisesti laitteen, rakennelman tai rakennuksen saa siirtää yksityistietoimituksessa tehdyn päätöksen mukaisesti.

Tieoikeuden sijainti maastossa vaikuttaa tien rakentamisesta syntyviin kustannuksiin. Esimerkiksi suuret maaston korkeuserot tai kallio kasvattavat rakennuskustannuksia merkittävästi. Tällöin on syytä perustaa tieoikeus mahdollisesti edullisempaan kohtaan.

Tieoikeuden pituus ja alueen olemassa oleva tieverkko vaikuttavat myös tien rakentamisen kustannuksiin. Tästä käytetyn esimerkin mukaisesti tieoikeuden linjaaminen pidemmän matkaa olemassa olevaa tieverkkoa pitkin, tulee edullisemmaksi. Tällöin myös uuden tien rakentamisen osuus jää pienemmäksi, ja tieoikeudesta syntyvät rakennuskustannukset tulevat huomattavasti edullisemmaksi.

7.1.2 Haittanäkökulma

Huomattavan haitan näkökulmasta toimituksista nousi esille viisi tieoikeuden perustamisessa huomioitavaa asiaa. Yleisin huomattavaa haittaa aiheuttava

tilanne tieoikeutta perustettaessa on tieoikeuden kulkeminen asuinrakennuksen läheisyydessä. Muut toimituksista esille nousseet asiat olivat tie rannan ja rakennuksen välissä, turvallisuuden vaarantuminen ja kiinteistön pinta-alan pientyminen. Lisäksi olennaiseksi nousi yhden toimituksen esimerkin mukaisesti, onko arvioitu huomattava haitta tieoikeudesta syntyvä vai onko se kiinteistön omalla vastuulla oleva asia.

Asuinrakennuksen läheisyydessä tieoikeus aiheuttaa huomattavana haittana muun muassa immissiohaittaa sekä yksityisyyden ja piha-alueen yhtenäisen käytön heikentymistä. Rannan ja rakennuksen välissä huomattavat haitat ovat suhteellisen samat kuin asuinrakennuksen läheisyydessä.

Tieoikeus voi aiheuttaa huomattavaa haittaa turvallisuuden vaarantumisena muun muassa asuinrakennuksen läheisyydessä tai rautatiealueella. Turvallisuuden vaarantuminen johtuu tiellä olevasta liikennöinnistä. Työssä on esitelty esimerkki rautatiealueella tehdystä toimituksesta, jossa tieoikeuden arvioitiin aiheuttavan huomattavaa haittaa turvallisuuden vaarantumisella. Rautatien huoltotien käytöstä säädetään ratalaissa sekä lisäksi ratateknisissä ohjeissa (RATO 20).

Myös kiinteistön pinta-alan pientyminen tieoikeuden seurauksena voi aiheuttaa huomattavaa haittaa. Tällöin kiinteistön käyttö voi hankaloitua ja kiinteistön arvo laskea. Huomattavaa haittaa määrittäessä on olennaista myös arvioida, aiheutuuko haitta tieoikeudesta vai onko se kiinteistön oma asia. Tästä käytetyn toimituksen esimerkin mukaisesti vettymishaitta ei ollutkaan tiestä johtuvaa vaan kiinteistön omalla vastuulla.

7.1.3 Ympäristönäkökulma

Toimituksia tarkastellessa esiin nousi kaksi ympäristön kannalta huomioitavaa asiaa tieoikeutta perustettaessa. Toinen on tieoikeuden perustaminen luonnonsuojelualueelle, ja toinen tieoikeuden perustaminen kulttuuriympäristöllisesti merkittävälle alueelle. Kun tieoikeutta perustetaan kulttuuriympäristöllisesti

merkittävälle alueelle, on hyvä pyytää lausuntoa Museovirastolta tai muulta vastaavalta taholta.

Työssä käytetyt kolme esimerkkiä tieoikeuden perustamisesta luonnonsuojelualueilla kohdistuvat kaikki kansallispuistojen alueelle. Kansallispuistojen alueella on luonnonsuojelulain lisäksi otettava huomioon asetus eräistä valtion omistamille alueille perustetuista kansallispuistoista ja luonnonpuistoista. Myös kunkin kansallispuiston oma asetus on otettava huomioon.

Kaikissa kolmessa esimerkissä oleelliseksi lain kohdaksi nousi luonnonsuojelulain 71 §, jonka mukaan ennen suojelualueen perustamista voimassa olleita tieoikeuksia ei voida rajoittaa (27). Lisäksi ELY-keskukselta haettavat lausunnot ja luvat olivat oleellisia kaikissa esimerkkitapauksissa.

Näiden toimituksista esille nousseiden kohtien lisäksi on hyvä ottaa huomioon laissa säädetyt asiat ympäristön näkökulmasta. Luvussa 5.5 esitellyissä laeissa kielletään tien rakentaminen ympäristön tai eliöiden luonnontilaisuuden vaarantuessa, mutta niissä säädetään myös mahdollisesta poikkeusluvasta. Näiden lakien säädöksistä voi hakea ELY-keskukselta poikkeuslupaa, jos ympäristön tai eliöiden luonnontilaisuus ei merkittävästi heikenny. Myös yleisen edun kannalta tarpeelliseen tieoikeuteen voidaan myöntää poikkeuslupa.

Lähteet

- 1 Yksityistielain uudistus lisäsi tieosakkaiden toimivaltaa. 2019. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. < <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankoh-taista/yksityistielain-uudistus-lisasi-tieosakkaiden-toimivaltaa>>. Luettu 16.2.2023.
- 2 Tilastot. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. < <https://www.maanmittauslai-tos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/organisaatio/tilastot>>. Luettu 16.2.2023.
- 3 Yksityistiet. 2021. Verkkoaineisto. Traficom. <<https://tieto.trafi-com.fi/fi/tilastot/yksityistiet>>. Luettu 16.2.2023.
- 4 Laki Maanmittauslaitoksesta. 2018. 1025/23.11.2018.
- 5 Maanmittauslaitoksen työjärjestys. 2021. 154/22.2.2021.
- 6 Tietoa Maanmittauslaitoksesta. 2023. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>>. Luettu 9.1.2023.
- 7 Tuotanto. 2023. Maanmittauslaitos intra. Luettu 9.1.2023.
- 8 UMA Uudet kiinteistöt ja maanmittaus. 2023. Maanmittauslaitos intra. Lu-ettu 5.1.2023.
- 9 LUNA Lunastus- ja arviointi. 2023. Maanmittauslaitos intra. Luettu 5.1.2023.
- 10 Yksityistietoimitus. 2023. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/hae-maanmittaustoimi-tusta/tie-ja-kayttooikeudet/yksityistietoimitus>>. Luettu 9.1.2023.
- 11 Majuri, Leevi. 2017. Tieoikeuden perustamisen edellytykset. Insinööriyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Theseus tietokanta.
- 12 Kunta kiinteistörekisterin pitäjänä. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tietotuotteet-ja-palvelut/verkkojulkaisut/kiinteis-toinsinoorin-opas/kunta-kiinteistorekisterin-pitajana>>. Luettu 21.2.2023.
- 13 Turun kaupungin kantakartan käyttöoikeusyksiköt. 2021. Verkkoaineisto. Avoindata. < <https://www.opendata.fi/data/fi/dataset/turun-kaupungin-kan-takartan-kayttooikeusyksikot>>. Luettu 21.2.2023.

- 14 Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). 2019 (päivitetty 2022). Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://mmlfi.sharepoint.com/sites/KII-tuotantontuki/Jaetut%20asiakirjat/TMK/TMK_Kaikki%202022-01-18.pdf>. Luettu 18.1.2023.
- 15 Yksityistielaki. 2018. 560/13.7.2018.
- 16 Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina. 1976. 983/17.12.1976.
- 17 Hämäläinen, Esko. 2019. Yksityisteiden hallinto. Suomen Tieyhdistys.
- 18 Yksityistiet. 2008. KKO:2008:39. Korkein oikeus.
- 19 Yhdistys. Verkkoaineisto. Suomen tieyhdistys. <<https://www.tieyhdistys.fi/tieyhdistys-ry/>>. Luettu 10.1.2023.
- 20 Yksityistiet. Verkkoaineisto. Suomen tieyhdistys. <<https://www.tieyhdistys.fi/yksityistiet/>>. Luettu 10.1.2023.
- 21 Yksityistien hoito ja ylläpito. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/tietoa-kiinteistoista/yksityistien-hoito-ja-yllapito>>. Luettu 10.1.2023.
- 22 Tiekuunta tutuksi ja toimivaksi. 2010. Verkkoaineisto. Karaja Works. <<https://karajaworks.fi/wp-content/uploads/2017/10/tiekuunta.pdf>>. Luettu 11.1.2023.
- 23 Tiealue. Verkkoaineisto. Yksityistie Janakkala. <<https://hirviniementie.wordpress.com/kunnossapito/tiealue/>>. Luettu 19.1.2023.
- 24 Ratalaki. 2007. 110/2.2.2007.
- 25 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä. 2005. 503/23.6.2005.
- 26 Tieoikeuden perustamisen edellytykset. 2016. Koulutus. Maanmittauslaitos intra. Katsottu 11.1.2023.
- 27 Luonnonsuojelulaki. 1996. 1096/20.12.1996.
- 28 Natura 2000 -alueiden verkosto suojelee luontotyyppettä ja lajeja. Verkkoaineisto. Metsähallitus. <<https://www.metsa.fi/maat-ja-vedet/suojelualueet/natura-2000-alueet/>>. Luettu 11.1.2023.

- 29 Hallituksen esitys 147/2017. 2017. Verkkoaineisto. Eduskunta. <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_147+2017.pdf>. Luettu 12.1.2023.
- 30 Erämaalaki. 1991. 62/17.1.1991.
- 31 Kansallispuistot – Upeinta Suomea. Verkkoaineisto. Luontoon.fi. <<https://www.luontoon.fi/kansallispuistot>>. Luettu 18.1.2023.
- 32 Asetus eräistä valtion omistamille alueille perustetuista kansallispuistoista ja luonnonpuistoista. 1981. 932/18.12.1981.
- 33 Metsälaki. 1996. 1093/12.12.1996.
- 34 Markkula, Markku. 2005. Yksityiset tiet. Edita Publishing Oy.
- 35 Nieminen, Marko & Ahola, Aapo. 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79301/SY_1_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Luettu 16.2.2020.
- 36 Vesilaki. 2011. 587/27.5.2011.
- 37 Tolonen, Janne; Leka, Jarkko; Yli-Heikkilä, Katariina; Hämäläinen, Liisa & Halonen, Lea. 2019. Pienvesiopas. Verkkoaineisto. Suomen ympäristökeskus. <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/306503/SY-KEra_36_2019_Pienvesiopas.pdf?sequence=4&isAllowed=y>. Luettu 1.2.2023
- 38 Muinaismuistot. Verkkoaineisto. <<https://muinaismuistot.info/>>. Luettu 22.2.2023.
- 39 Laki rakennusperinnön suojelemisesta. 2010. 498/4.6.2010.
- 40 Toimitus 2018-584825. Alueellinen yksityistietoimitus. Nurmijärvi. Loppuunsaatettu 17.12.2019. Maanmittauslaitos.
- 41 Tuomio 19/41711. Toimitus 2018-584825. Maa- ja metsätalouden ministeriö. Annettu 10.10.2019. Itä-Uudenmaan käräjäoikeus.
- 42 Toimitus 2020-639014. Yksityistietoimitus. Ilomantsi. Loppuunsaatettu 7.8.2021. Maanmittauslaitos.

- 43 Toimitus 2020-624264. Alueellinen yksityistietoimitus. Salo. Loppuunsaatettu 21.12.2021. Maanmittauslaitos.
- 44 Tuomio 21/49240. Toimitus 2020-624264. Maaoyikeus. Annettu 19.7.2021. Itä-Uudenmaan käräjäoyikeus.
- 45 Toimitus 2018-591429. Yksityistietoimitus. Nurmijärvi. Loppuunsaatettu 29.1.2020. Maanmittauslaitos.
- 46 Toimitus 2021-665116. Yksityistietoimitus. Kustavi. Loppuunsaatettu 30.8.2022. Maanmittauslaitos.
- 47 Toimitus 2020-639917. Yksityistietoimitus. Pori. Loppuunsaatettu 29.11.2021. Maanmittauslaitos.
- 48 Toimitus 2020-645988. Yksityistietoimitus. Espoo. Loppuunsaatettu 15.6.2021. Maanmittauslaitos.
- 49 Toimitus 2019-605180. Yksityistietoimitus. Sipoo. Loppuunsaatettu 16.10.2019. Maanmittauslaitos.
- 50 Toimitus 2020-634466. Lohkominen. Hollola. Loppuunsaatettu 29.6.2021. Maanmittauslaitos.
- 51 Toimitus 2019-606199. Yksityistietoimitus. Hyvinkää. Loppuunsaatettu 3.10.2020. Maanmittauslaitos.
- 52 Tuomio 19/50626. Toimitus 2018-591429. Maaoyikeus. Annettu 12.11.2019. Itä-Uudenmaan käräjäoyikeus.
- 53 Toimitus 2018-595815. Yksityistietoimitus. Kirkkonummi. Loppuunsaatettu 23.1.2020. Maanmittauslaitos.
- 54 Tuomio 19/50609. Toimitus 2018-595815. Maaoyikeus. Annettu 11.11.2019. Itä-Uudenmaan käräjäoyikeus.
- 55 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/5.2.1999.
- 56 Toimitus 2019-603765. Lohkominen. Kontiolahti. Loppuunsaatettu 18.10.2019. Maanmittauslaitos.
- 57 Toimitus 118582-7. Yksityistietoimitus. Kontiolahti. Loppuunsaatettu 9.11.1989. Maanmittaustoimisto.

- 58 Toimitus 129747-2. Lohkominen. Kontiolahti. Loppuunsaatettu 7.6.1939. Maanmittaustoimisto.
- 59 Hankeusjako. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/osallisena-maanmittaustoimituksessa/hankeusjako>>. Luettu 17.1.2023.
- 60 Toimitus xxxx-xxxxxx. Hankeusjako. Ikaalinen ja Ylöjärvi. Loppuunsaatettu xx.xx.xxxx. Maanmittauslaitos.
- 61 Toimitus 2006-211005. Yksityistietoimitus. Hyvinkää ja Mäntsälä. Loppuunsaatettu 5.1.2023. Maanmittauslaitos.
- 62 Tuomio 22/59633. Toimitus 2006-211005. Maaoyikeus. Annettu 18.10.2022. Itä-Uudenmaan käräjäoyikeus.
- 63 Toimitus 2020-642352. Yksityistietoimitus. Porvoo. Loppuunsaatettu 27.9.2022. Maanmittauslaitos.

Työssä käytetyt toimitukset

Taulukko 1. Insinööriyössä käytetyt toimitukset. Taulukossa on nähtävillä toimitusnumero, toimituslaji sekä teksti maa oikeus niiden toimitusten kohdalla, joissa maa oikeuden tuomiota on käytetty.

129747-2	Lohkominen	
2019-603765	Lohkominen	
2020-634466	Lohkominen	
2020-642352	Lohkominen	
-	Hankeusjako	
118582-7	Yksityistietoimitus	
2006-211005	Yksityistietoimitus	Maa oikeus
2018-591429	Yksityistietoimitus	Maa oikeus
2018-595815	Yksityistietoimitus	Maa oikeus
2019-605180	Yksityistietoimitus	
2019-606199	Yksityistietoimitus	Maa oikeus
2020-639014	Yksityistietoimitus	
2020-639917	Yksityistietoimitus	
2020-645988	Yksityistietoimitus	
2021-665116	Yksityistietoimitus	
2018-584825	Alueellinen yksityistietoimitus	Maa oikeus
2020-624264	Alueellinen yksityistietoimitus	Maa oikeus
Hakemus	Yksityistienosan lakkauttaminen	

Luonnonsuojelulain uudistus

Taulukko 2. Työssä käytettyjen pykälien ja lukujen vastaavuudet luonnonsuojelulaissa 1096/1996 ja luonnonsuojelulaissa 9/2023.

LUONNONSUOJELULAKI 1096/1996	LUONNONSUOJELULAKI 9/2023
13 §	49 §
14 §	50 §
18 §	56 §
23 §	95 §
24 §	47 §
28 §	96 §
29 §	64 §
31 §	66 §
39 §	70 §
46 §	75 §
49 §	78 §
65 §	35 §
66 §	39 §
71 §	55 §
LUKU 6	LUKU 8
LUKU 5	LUKU 10