



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Teemu Pulkkinen

Yksityistien oikeudet ja vastuut maan- vuokralaisen näkökulmasta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

30.10.2019

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Teemu Pulkkinen Yksityistien oikeudet ja vastuut maanvuokralaisen näkökulmasta 33 sivua 30.10.2018
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Opinnäytetyöllä oli tarkoitus oppia tuntemaan paremmin yksityistien lainsäädäntöä. Suurimpana mielenkiintona oli saada tietoon maanvuokraajan asema yksityistiellä. Opinnäytetyön keskeisin tarkoitus oli tutustua yksityistielakiin. Yksityistielaisissa käsitellään koko yksityistien elinkaari aina yksityistien perustamistoimituksesta yksityistien lopettamiseen.</p> <p>Yksityistielaisissa määritellään yksityistien hallintomuodot. Yksityistiellä hallintomuotoina on järjestäytynyt yksityistie, hallintomuotona on tiekunta. Tiekunta muodostuu yksityistien osakkaista. Toisena hallintamuotona yksityistiellä on järjestäytymätön yksityistie. Maanvuokraajan asema on molemmissa tapauksissa rinnastettavissa yksityistien muihin osakkaisiin.</p> <p>Maanvuokralaisen saadessa luvan käyttää yksityistietä tulee hänelle luonnollisesti tästä vastuuta. Yksityistien kaikki osakkaat vastaavat yksityistien vastuista omilla osuuksillaan tai muutoin yksityistien perustamiskokouksessa määritellyllä tavalla. Mikäli yksityistie on järjestäytymätön, tulee uuden yksityistien osakkaan mukaan ottamisesta pyytää Maanmittauslaitokselta tehtäväksi uudestaan yksityistien yksiköinti ja sama on tehtävä yksityistien käyttöoikeuden lopettamisessa. Järjestäytyneessä yksityistiessä voi yksityistien hallinto antaa luvan yksityistien käyttöön sekä tehdä yksityistiehen liittyvät yksiköinnit ilman ilmoitusta Maanmittauslaitokselle.</p> <p>Molemmissa hallintomuodoissa on mahdollista antaa maanvuokralaiselle tai muille tahoille, jotka haluavat käyttää yksityistietä väliaikainen käyttöoikeus yksityistiehen. Silloin säästetään yksityistiehen liittyvän yksiköinnin purkamiselta yksityistien käyttöoikeus lopetetaan.</p> <p>Yksityistien yksiköinti tehdään yksityistien osakkaiden kesken. Yksiköinnissä huomioidaan jokaisen yksityistien käyttö ja yksityistien perustamis- sekä huoltokustannukset. Nämä kustannukset jaetaan yksityistien käyttäjien kesken. Yksityistien kustannukset siis jaetaan yksikköjen määrällä. Jokainen yksityistien osakas vastaa yksityistien kustannuksistaan yksikköjensä mukaisella suuruudella. Samoin jokaisen yksityistien jäsen vastaa yksityistien velvoitteista yksikköjensä mukaisella vastuulla. Olisi suotavaa yksityistien osakkaiden kokoon-tua vähintään kerran vuodessa huolehtimaan vuotuisista kunnossapitotarpeista ja muista vastuista.</p>	
Avainsanat	yksityistielaki, maanvuokralainen

Author Title Number of Pages Date	Teemu Pulkkinen Rights and Responsibilities of Private Roads from the Tenant's Point of View 33 pages 30 October 2019
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Surveying
Instructors	Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The aim of the final year project was to study the legislation about private roads in order to establish the position of a tenant throughout the life cycle of the road.</p> <p>The thesis showed that whether the private road is managed as an organized private road with a road cooperative or a non-organized private road, a tenant has a similar position as the other shareholders as the tenant gets the right to use the road.</p> <p>It was established that a tenant is to be added and removed as a shareholder differently according to the management type of the road. If the management is non-organized, an ordnance survey by the National Land Survey of Finland is required. An organized private road, however, can add and remove shareholders itself.</p> <p>The thesis suggests that a tenant should be taken as a shareholder for the duration of the tenancy, and the renewal of the right to use the road should be done at the same time as the renewal of the tenancy.</p>	
Keywords	private road, land tenant, tenancy

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Taustaa	2
2.1	Maanvuokraus	2
2.2	Maanvuokrausmuotoja	3
2.3	Yksityistie	4
2.4	Yksityistiemuotoja	5
3	Yksityistien elinkaari	9
3.1	Tieoikeuden perustamisen edellytykset	9
3.2	Yksityistietoimitus	9
3.3	Yksityistien rakentaminen	11
3.4	Yksityistien käyttäminen	12
3.5	Yksityistien avustukset	13
3.6	Yksityistien korvausvastuu	14
3.7	Tieoikeuden siirtäminen ja lakkauttaminen	14
4	Tienpito ja tien käyttäminen	15
4.1	Tien rakentaminen	15
4.2	Tien kunnossapito	16
4.3	Oikeus käyttää yksityistietä	17
5	Tienpitovelvollisuus	20
5.1	Tienpitovelvollisuus	20
5.2	Tiemaksut	20
5.3	Uuden tieosakkaan velvollisuudet	26
6	Yksityistien hallinto	27
6.1	Järjestäytymättömän yksityistien hallinto	27
6.2	Järjestäytyneen yksityistien hallinto	28
6.3	Vuokralaisen asema yksityistien hallinnossa	30
7	Yhteenveto	31

Termit

erityinen oikeus

Käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin rinnastettavaoikeus toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen ja rakennelmaan.

kiinteistö Pala maata, jolla on oma kiinteistötunnus.

metsätie Tarkoitettu väylä, jolla pääasiassa liikkumistarve on metsätaloudellinen.

tiealue Tiealueeseen kuuluvat kulkuväylä, piennar, luiska, oja, pengermä, liikenne- ja viestintämerkkien sijoituspaikat, melusteet, pysähtymispaikat ja tien kunnossapitoon liittyvät varastoimispaikat.

tiehoitokunta Monijäseninen toimielin, joka hoitaa tiekunnan asioita.

tiekunta Tienosakkaiden muodostama tien asioiden hoitamiseen perustettu yhteisö.

tien kunnossapito

Tien tarpeelliset korjaus- ja kunnossapito toimet, joilla tie pysyy tarkoitusta vastaavassa kunnossa.

tienpito Tien rakentaminen ja kunnossapito.

tien rakentaminen

Uuden tien rakentaminen ja olemassa olevan tien siirtäminen toiseen kohtaan tai tien levittämien sekä muu parantaminen.

tieoikeus	Pysyvä oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta kulkuyhteyden saamiseksi.
tieosakas	Tiekunnan jäsen. Oikeutettu käyttämään tietä ja veloitettu osallistumaan tienpitoon.
tieyksikkö	Kiinteistökohtainen tai tieoikeuden haltijakohtainen peruste, jolla tienpitovelvollisuus ja siitä aiheutuvat kustannukset ositetaan tiekunnan osakkaiden kesken.
toimitsijamies	Tiekunnan asioita hoitamaan valittu henkilö.
yksityistie	Vähintään yhden kiinteistön hyväksi kohdistuva tieoikeus. Ensisijaisesti yksityistä tieliikennetarvetta palveleva väylä.

1 Johdanto

Tarkoituksena on selvittää yksityistien käyttöön liittyviä vastuita ja oikeuksia maanvuokraoikeuden haltijan näkökulmasta. Maanvuokrasopimuksia tehdessä tulee ottaa huomioon aina, että vuokra-alueelle voidaan kulkea. Kaikki maanvuokra-alueet eivät tietenkään ole kunnallisten tai valtiollisten teiden varressa. Näin ollen halusin tarkastella hieman tarkemmin vuokralaisen asemaa yksityistien käytössä.

Myös erilaiset yksityistietyyppit ja hallintamuodot kiinnostivat tätä työtä aloittaessa. Olisiko jollain yksityistien muodolla merkitystä hallinnolliseen puoleen tai yksityistien vastuun ja kaantumiseen? Tutustumista tehdessä hahmottui, että yksityistien koko määrittelee osittain yksityistien hallintomuotoa ja samalla yksityistien koko määrittelee myös yksityistien tyyppiä.

Opinnäytetyössä selvittämäni tietoa voinen käyttää tulevaisuudessa työelämässäni hyväkseni. Työskentelen nykyisin teletukiasemien ja kiinteän televerkon koppien kohdehankinnassa. Kohdehankintaan kuuluvat yhtenä osana maanvuokrasopimukset. Jotta maanvuokrasopimuksen voi tehdä, täytyy vuokra-alueella kyetä säännöllisesti käymään.

2 Taustaa

Jokaisella kiinteistöllä on omistaja. Kiinteistön omistaja voi olla luonnollinen henkilö, yritys, yhteisö, kunta, Suomen valtio ja niin edelleen. Kiinteistön omistajan yhteystiedot voidaan tarkistaa kiinteistöntietojärjestelmästä (KTJ), jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Kiinteistöä perustettaessa kiinteistölle tehdään lainhuuto ja merkintä maastoon. Kiinteistöä perustettaessa kiinteistölle pitää aina taata tieoikeus. Mikäli kiinteistölle ei voida järjestää kulkuyhteyttä, ei kiinteistöä voida perustaa.

2.1 Maanvuokraus

Kiinteistön omistaja voi halutessaan vuokrata aluetta toiselle osapuolelle (vuokrata voi maata tai vettä). Osapuolet sopivat keskenään maanvuokraamisesta erikseen tehtävällä maanvuokraussopimuksella. Maanvuokrasopimuksesta olisi hyvä selvittää vuokra-aika, vuokran määrä, vuokrattavan kiinteistön yksilöinti, vuokran maksutapa, vuokrattavan maa-alan käyttötarkoitus, vuokra-alueelle oleva kulkureitti ja tieto siitä, saako vuokrattua maa-aluetta vuokrata edelleen kolmannelle osapuolelle ja saako vuokra-alueelle rakentaa tai onko vuokra-alueella vuokranantajan rakennuksia. Mikäli maanvuokrasopimus kohdistuu kiinteistön osaan, tulisi määritellä sen pinta-ala ja sijainti. Pitkään tai pysyvään maa-alueen vuokraukseen ei kuulu kiinteistölle kulkevan tien käyttöoikeus ilman erillistä sopimusta.

Pidempiaikaisesta liikenteestä yksityistiellä tulee saada yksityistien hoitokunnalta tai muulta yksityistien hoidosta vastaavalta taholta lupa kulkea vuokratulle maa-alueelle. [2, s. 15.]

2.2 Maanvuokrausmuotoja

Maanvuokrausmuotoja on monenlaisia, joista mainitsen seuraavaksi muutaman esimerkinomaisesti. Yksi mahdollinen tapa vuokrata maata ilmanrakennus oikeutta on esim. laitumeksi, jolloin lähellä olevan hevostallin pitäjä vuokraa sopivan maa-alueen hevosiansa pitopaikaksi. Rakennusoikeudellinen maanvuokraaminen puolestaan on yleisemmin ajateltu tapa vuokrata maata. Rakennusoikeudellisessa maanvuokraamisessa joudutaan jo määrittelemään selvä kulkureitti vuokratulle maa-alueelle tietä pitkin.

Rakennusoikeudellisen maanvuokraaminen voidaan jakaa vielä tarkemmin osiin haluttaessa. Rakennusoikeudellisista maanvuokraamisista tyypillisimpänä esimerkkinä voisin mainita kunnan vuokraaman maa-alan kuntalaisille asuintalon rakentamista varten. Tätä maanvuokratyyppiä sanotaan muun asuntoalueen vuokraksi [8, 51§]. Itseäni kiinnostaa tällä kertaa kuitenkin eniten maa-alueen vuokraaminen pitkäaikaisia rakennelmia varten. Tätä maanvuokratyyppiä nimitetään maanvuokralaisissa nimityksellä muu maanvuokra [8, 72 §]. Näistä rakennelmista erityisesti minua kiinnostaa teletukiasema, joka sisältää useimmiten nykyisin telelaitetilan ja telemaston. Telelaitetila on yleensä tehdasvalmisteinen koppi, joka on kooltaan yleensä noin 5–10 neliömetrin suuruinen. Insinööriyöni käsittelee pääasiallisesti maanvuokraamista ja maanvuokra-alueelle liikkumista teletukiaseman näkökulmasta.

Vuokranantaja ja vuokralainen määrittävät myös keskenään vuokran suuruuden ja vuokra-ajan keston. Vuokranantajan ja vuokralaisen tulisi myös sopia vuokrasopimuksessa, kuinka vuokra-alueelle tullaan kulkemaan. Työssä avataan myöhemmin paremmin yksityistien kulkemista ja korvauksien jakautumista. Samoin selvitetään, kuka on vastuussa yksityistien käytöstä ja kenen vastuulle kuuluu yksityistien hoitaminen.

2.3 Yksityistie

Yksityistielain (560/2018) tarkoituksena on turvata kiinteistöille kulkuyhteydet. Tarkoitus on turvata yksityistieverkon ylläpito ja kehittäminen osana liikennejärjestelmää sekä yksityistietä koskeissa asioissa asianosaisille oikeusturva ja osakkaille tasapuolinen kohtelu. [1, 1 §.] Kiinteistölle tulee johtaa kulkuyhteys, jolla voidaan taata asutuksen, elinkeinoelämän ja muiden yhteiskunnallisten tarpeiden edellytykset. Mikäli vanhalta kiinteistöltä puuttuu kulkuoikeus, se voidaan perustaa kiinteistölle. Silloin kiinteistölle tulee haakea yksityistietotoimitusta, jossa voidaan määritellä kiinteistölle kulkuoikeus toisen tai kuten toisten kiinteistöjen lävitse lähimpään tiehen.

Yksityistielaisissa säädettyt asiat koskettavat kiinteistön omistajaa, myös kiinteistön haltijaa, jolla on pysyvä oikeus hallita kiinteistöä. Laissa kiinteistöille säädettyt asiat koskettavat myös määräalaa, yhteismetsää, kaivosta ja toisen maalla olevaa pysyvää rakennusta tai laitosta. [1, 1 §.]

2.4 Yksityistiemuotoja

Kuvassa 1 oleva tie voisi olla yksityistietyyppiltään toimitustie. Kuvassa 2 on esimerkki sopimustiestä, joka vie pellolle. Kuvassa 3 on hyvä kuvaus omasta tiestä, jolle muilta liikkujilta on pyritty estämään tien käyttö. Esimerkiksi omana tienä voisi olla harvoin käytettävä kesänviettopaikalle vievä pieni tien osuus [2, s. 9].



Kuva 1. Esimerkki toimitustiestä.

Toimitustiet ovat nimensä mukaisesti virallisesti tietoituksessa perustettuja teitä. Oleellista on, että kiinteistöllä on pysyvä, viranomaisten vahvistama ja rekisteröimä käyttöoikeus toisen kiinteistön kautta kulkevaan tiehen. Tällainen tieoikeus säilyy myös kiinteistökaupassa eikä uuden omistajan tarvitse erikseen sitä hakea. [2, s. 9.]



Kuva 2. Sopimustie, joka johtaa pellolle.

Sopimustie syntyy kirjallisella tai suullisella sopimuksella; näin taataan kiinteistölle pääsy toisen kiinteistön lävitse. Tiesopimus sitoo ainoastaan niitä, jotka ovat sen tehneet tai hyväksyneet, sekä heidän perillisiään. [5, 14 §] Yksityistielaki ei tien lakkauttamista lukuun ottamatta koske sopimusteitä [2, s. 9].

Sopimustienä voidaan pitää esimerkiksi pellolle vievää tietä tai venevalkamatietä, josta kiinteistöjen omistajat ovat yhdessä sopineet ja tehneet kirjallisen sopimuksen; myös suullinen sopimus tienkäyttöoikeudesta voidaan tehdä. Kirjallinen sopimus olisi kummin-kin molempien sopimuksen osapuolien kannalta parempi, jos tulee myöhemmin sopimuksen sisältöön liittyvää tarkentamista. Kun yksi sopimuksen osakas vaihtuu, tulee sopimustien tiesopimus uudistaa. [2, s. 9.]



Kuva 3. Oma tie ja muilta liikkujilta rajoitettu tieosuus.

Omat tiet ovat yhden kiinteistön alueella kulkevia teitä, esimerkiksi isommalta tieltä talolle johtavat pihatiet, talotiet tai pääsytiät, tilusteiksi usein kutsutut viljelystie tai metsätiet, jne.

Oman tien käyttöoikeus voidaan rajata koskemaan vain kiinteistöjä, joilla tie kulkee. [2, s. 9.]

3 Yksityistien elinkaari

3.1 Tieoikeuden perustamisen edellytykset

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta [7, 156.3 §]. Mikäli kiinteistölle ei pystytä kulkemaan ilman toisen kiinteistön läpi johtavaa kulkuyhteyttä, tulee perustaa tieoikeus. Ne kiinteistöt, joiden alueella tieoikeus kulkee saavat kiinteistön tietoihinsa merkinnän tieoikeudesta. [2, s. 15.]

Tieoikeus tulee perustaa mahdollisimman pienellä haitalla omaan tai muuhun kiinteistöön nähden. Perustettava tie tulee pystyä tekemään mahdollisimman edullisesti, niin ettei tiestä tai sen käytöstä aiheudu tarpeetonta haittaa ympäristölle. Tulee myös huomioida, ettei perustettavan tien osapuolille saa aiheutua suurempaa vahinkoa tai haittaa, kuin on välttämätöntä tien tekemiseksi. [1, 4 § mom 2.]

Tieoikeutta ei voida perustaa, jos tieverkon kannalta perustettava tie olisi epätarkoituksen mukainen tai jos rakennettavan tien tekemisestä voisi aiheutua huomattavaa liikenneturvallisuuden vaarantamista, luonnon turmeltumista tai ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä tai muuta näihin verrattavaa yleisen edun loukkaamista. Asemakaavan toteuttamistakaan ei tieoikeuden perustaminen saa vaarantaa. [1, 4 § mom 4.]

3.2 Yksityistietoimitus

Yksityistietoimitusta tarvitaan, kun ollaan perustamassa yksityistietä useammalle kiinteistölle useamman kiinteistön lävitse tai mahdollisesti olemassa olevaan yksityistiehen ollaan tekemässä muutoksia. Yksityistietoimituksen voi tehdä Maanmittauslaitoksen yksityistietoimitukseen perehtynyt henkilö, jolla on lupa (oikeus) suorittaa kyseinen toimitus. Yksityistietoimituksessa voidaan tehdä seuraavia toimenpiteitä:

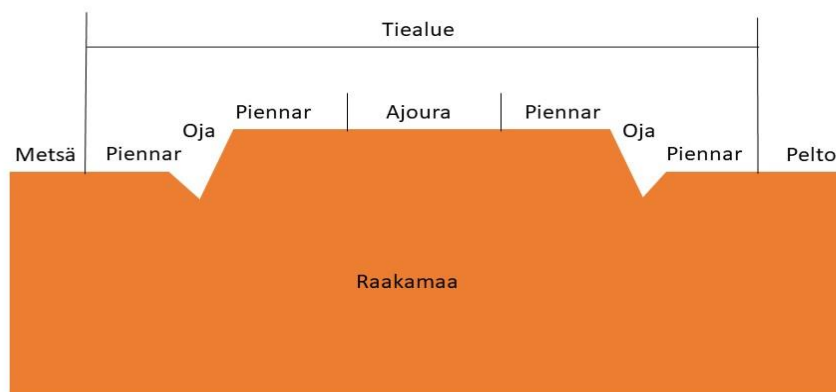
- perustaa tieoikeus toisen omistaman maan kautta
- lakkauttaa yksityistie tai siirtää se toiseen paikkaan

- selvittää, kenellä on tien käyttöoikeus
- perustaa tiekunta
- vahvistaa tieyksiköt
- perustaa käyttöoikeus puutavaran varastointia, autopaikkaa, venevalkamaa tai -laituria varten
- selvittää olemassa olevan tie-, varasto-, autopaikka- tai venevalkama-alueen ulottuvuus
- perustaa yksityistien mahdollisesti tarvitsemat näkemä- ja suoja-alueet sekä määrätä näille rakentamisrajoitus
- päättää tien tasoa, kuntoa, liittymiä yms. koskevista asioista. [10]

Mikäli tietoinnissa tulee erimielisyyksiä, tietoinnituksen toimitusinsinöörillä on oikeus ratkaista erimielisyydet paikan päällä [1, 69 § mom 2].

Kuvassa 4 esitetään määritelmä tiealueesta. Tiealue käsittää kaikki tien rakentamisen kannalta vaativat alueet, ja lisäksi, jos yksityistien luonne sitä vaatii, yksityistien tiealueeksi voidaan lukea näkemäalue yksityistien liittyessä toiseen tiehen ja suoja-alue, joka ulottuu enintään 12 metrin päähän ajoradan keskilinjasta. [1, 5 §.]

Tiealue tulee pitää myös siistinä, niin ettei näkemiselle tule tarpeettomia esteitä. Tiealueella kuuluisi nähdä mahdollisimman pitkälle mahdollisimman esteettömästi. Ulommainen piennar olisi siis pidettävä kasvuston suhteen hyvin matalana. Tien käytön kannalta näkyvin osa yleensä on ajoura, mutta tämä on vain pieni osa tiealueesta. Ajouran puoleiset piennareet ja ajoura tulee rakentaa, jotta vesi pääsee esteettömästi kulkemaan ojaan. Ojassa veden pitäisi päästä valumaan eteenpäin. Jos rakennetaan tieliittymä, ojaan tulee laittaa rumpu, jotta veden virtaaminen pääsee esteettömästi jatkumaan. [2, s. 18–19.]



Kuva 4. Yksityistien tiealue [4, s. 4].

3.3 Yksityistien rakentaminen

Tietoimituksessa merkitään maastoon vain tienalueen molemmat reunat. Tiealueen reunojen väliin tulee siis mahtua koko tien. Jos rakennettava tie on iso, siihen tulee tehdä tarkat suunnitelmat tien ojien linjaamiseksi sekä varsinaisen ajoradan sijoittamiseksi oikeaan kohtaan tiealuetta. Näin ollen päästään tietoimituksen jälkeen aloittamaan varsinaisen tien rakentamisen vaiheet. [2, s. 18–19.]

Tien rakentamisen aikana tulee välttää tarpeettoman haitan tai häiriön muodostumista ympäristölle tai muuta yleisen edun loukkaamista. Mikäli tietä ei rakenneta viranomaisten antamien määräysten mukaisesti voi tieoikeuden omistaja pyytää toimivaltaiselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskukselta) ryhtymistä toimenpiteisiin teettämisen määräämisestä käytäntöön. [1, 19 §]

Tietoimituksen aikana voidaan määrätä tien rakentamiselle aikataulu, jolloin tie pitää rakentaa. Mikäli tien valmistumiselle aikataulu asetetaan, tulee tielle määrätä valmistumiselle määräaika, tehdä suunnitelma rakentamisesta ja kustannusarvio. [1, 20 §.] Yksityistielaki ei osoita sanktioita määräajasta pysymättömyydestä kumminkaan. Mikäli tien

valmistumiselle ei anneta määräaikaa, niin tie on rakennettava liikennetarpeiden sitä vaatiessa. [2, s. 102–103.]

3.4 Yksityistien käyttäminen

Yksityistien osakkailla on oikeus käyttää tietä. Tien käyttämisestä ei kuitenkaan saisi aiheutua tarpeetonta haittaa. [1, 27 §.] Rakennettua tietä voidaan käyttää myös jokamiehen oikeudella, satunnaisesti tai luvanvaraisesti. Jokamiehen oikeus Suomessa antaa varsin paljon oikeuksia ihmisille luonnossa liikkumiseen [13, s. 4], mutta ei salli kumminkaan kiinteistölle menevän tien tukkimista. Jokamiehen oikeudella voi metsän reunaan vievää tietä ajaa metsän reunaan ja pysäköidä kulkuvälineen pientareen puolelle, niin jotta tietä pystynee vielä vaivatta käyttämään. Tulee myös huolehtia, hälytysajoneuvojen pitää mahtua liikkumaan tiellä kulkuneuvon pysäköinninkin jälkeen. [2, s. 24.]

Yksityistien satunnaisella käytöllä tarkoitetaan mm. kiinteistöllä kylässä käyviä henkilöitä tai muuta siihen rinnastettavaa liikennöintiä. Mikäli yksityistietä käytetään esim. puun ajoon, tulee siitä sopia erikseen tienhoitokunnan tai tieosakkaiden kanssa. [2, s. 25.]

Yksityistie voi olla joko järjestäytynyt yksityistie tai järjestäytymätön yksityistie. Järjestäytyneellä yksityistiellä on yksityistien hoitokunta [1, 48 §]. Hoitokunta voi muodostua yksityistien osakkaista tai ulkopuolisesta tahosta, jolta yksityistien osakkaat ostavat palvelut. Mikäli yksityistie on järjestäytymätön, pitää kaikkeen asiaan aina saada tienosakkaiden yksimielinen myöntyminen [1, 49 §]. Järjestäytyneessä tienhoitokunnassa tienhoitokunnalla on päätäntä valta päättää tiehen liittyvistä asioista kysymättä yksityistien osakkailta erikseen lupaa. Usein useamman tieosakkaan yksityistielle tehdään tiekunta, jotta voidaan yksityistien asioista päättää, vaikka joku osakas ei olisi aina tavoitettavissa. [2, s. 55–57]

Esim. kiinteistön tuleva pitkäaikainen vuokralainen joutuu tekemään tienkäytösopimuksen tiekunnan kanssa, jotta saa käyttää tietä. Mikäli tien käyttäminen on jollekulle hyvin tärkeää, niin tulee tätä varten perustaa hänelle oma tieoikeus, jotta hän voi käyttää tietä ja huolehtia velvoitteistaan. Lyhytaikainen vuokraaminen voidaan tulkita satunnaiseksi käyttämiseksi. [2, s. 15.]

3.5 Yksityistien avustukset

Valtiolta voi hakea vuosittain avustusta yksityistielle tiekuntien neuvontaan, opastukseen, sitä tukevan materiaalin ja palvelujen tuottamiseen sekä tienpitoon. Edellytyksenä on tiekunnan kuuluminen yksityistierekisteriin sekä tie- ja katuverkon tietojärjestelmään. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus päättää valtionavustuksen myöntämisestä ja lakkauttamisesta. [1, 83 §.]

Kunnalta voi hakea avustusta yksityistien pitoon. Kunta päättää avustuksen ehdoista ja käytön valvonnasta. Edellytyksenä on tiekunnan kuuluminen yksityistierekisteriin sekä tie ja katuverkon tietojärjestelmään. [1, 84 §.]

Mikäli yksityistielle on myönnetty valtion tai kunnan avustusta, on yksityistien oltava yleisesti käytettävissä, eli tien käyttöä ei saa silloin rajata muilta kulkijoilta. Jos kunta on antanut avustusta tien rakentamiseen tai tie on tehty kokonaan kunnan varoilla, on tie pidettävä avoimena liikenteelle vielä 10 vuotta viimeisimmän avustuserän saamisesta. [1, 85 §.]

Yksityistie voi saada myös KEMERA (kestävän metsätalouden rahoituslaki) -tukea. KEMERA-tuen saamisen edellytyksenä on yksityistien kuuluminen metsähoidollisiin teihin. KEMERA-tukea yleensä myönnetään metsäautoteille, mutta yksityistiet, joiden varressa on metsää voivat hakea tätä tukea. KEMERA-tuen saamisen edellytyksenä on siis metsän hoitaminen ja yksityistien tai metsätien käyttäminen metsätalouden hoitamiseen. [4, s. 9.] Yksityistien perustaparannuksiin koskevan tuen myöntämisen on seuraavia edellytyksiä:

- 1) hanke täyttää tien vähimmäismääritykset metsätalouden kuljetuksille
- 2) hanke täyttää uuden tien vähimmäismääritykset metsätalouden kuljetuksille, mikäli hankkeeseen sisältyy uuden tien osuus
- 3) perusparannettavan tien huolenpitovelvoitteet on suoritettu
- 4) tien perusparannuksesta on tehnyt päätöksen tiekunta. [11, 17 §]

3.6 Yksityistien korvausvastuu

Tien osakkaat päättävät yksityistien kuntovaatimuksista. Tie tulee kuitenkin pitää sen tarkoitusta vastaavassa kunnossa. Tien osakkaiden tulee päästä kulkemaan tietä pitkin hyvin. Mikäli yksityistiellä sattuu vahinko ulkopuoleiselle käyttäjälle ja tien hoidon katsotaan olleen puutteellista tai väärin toteutettua, joutunee tiekunta (tieosakkaat) vastuuseen aiheutuneesta vahingosta. Esimerkiksi tien pinta voidaan katsoa olleen talvella tie-luokitukseen nähden liian huonossa kunnossa puutteellisen aurauksen johdosta. Jos tie on läpikulkutie ja saanut kunnalta avustusta tien hoitoon, tämä ei edelleenkään poista vastuuta. Mikäli yksityistiellä sattuu normaalivahinko esim. tieltä ulosajaminen liiallisen tilannenopeuden seurauksena katsotaan, tämän johtuneen kuljettajan varomattomuudesta ja hän joutunee vastuuseen aiheuttamistaan vahingoistaan. [2, s. 25; s. 125; s.135.]

3.7 Tieoikeuden siirtäminen ja lakkauttaminen

Yksityistien linjausta voidaan muuttaa, jos tien käyttömäärä on muuttunut huomattavasti alkuperäisestä. Linjauksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset maksaa hakija itse. Uuden linjauksen tulisi vielä pysyä hakijan mailla. Mikäli tietä siirretään toiseen kohta yleisen turvallisuuden parantamisen perusteella, voidaan joutua tekemään tien uusi linjaus toisen kiinteistön alueelle. [1, 76 §.] Tien linjausta muutettaessa liikenneturvallisuussyistä, tulee maksajaksi tiekunta, jos tiekuntaa ei ole joutuvat yksityistien osakkaat maksamaan aiheutuneet vahingot [1, 79 §].

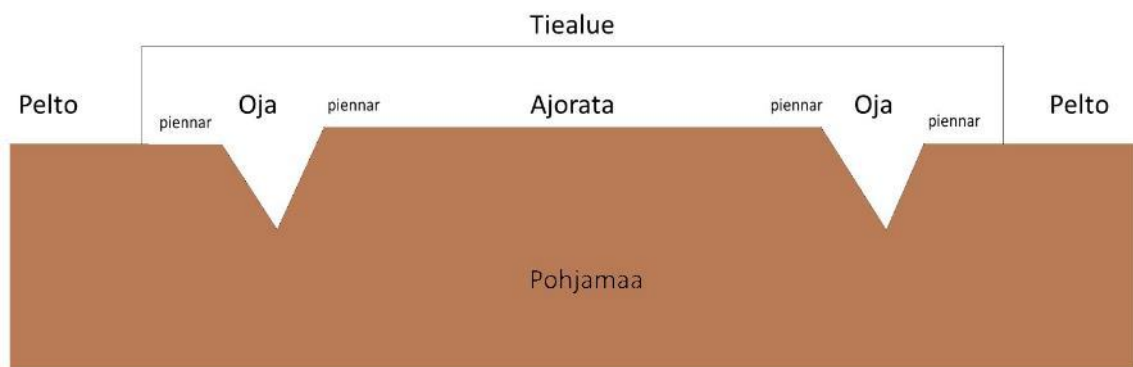
Mikäli kiinteistölle voidaan osoittaa tiestä johtuvaa kohtuutonta haittaa ja kiinteistö voi saada tieliittymänsä toisaalta, voidaan yksityistien tieosakkuus lakkauttaa kiinteistölle. Tämän voidaan tehdä ainoastaan yksityistietoimituksessa, jonka suorittaa Maanmittauslaitos. [1, 11 §.]

Tieoikeuden siirtämisen tai lakkauttamisen voi suorittaa vain maanmittauslaitoksen yksityistietoimituksessa. Tiekunta voi myös lakkauttaa itse myöntämänsä tieoikeuden. [1, 76 §.]

4 Tienpito ja tien käyttäminen

4.1 Tien rakentaminen

Yksityistie tulee rakentaa yksityistieoimituksessa määriteltyyn paikkaan. Yksityistien alueeseen kuuluvat niin pientareet kuin ojatkin (kuva 5). Tie tulee rakentaa mahdollisimmin edullisesti. Tien pitää kumminkin täyttää sille tieosakkaiden tai tiekunnan laatimat vaatimukset, jotka on käsitelty yksityistien toimituksessa. Tarkemmat tien perustamiseen sekä kunnossa pitoon liittyvät ohjeistukset annetaan tienosakkaille yksityistien toimituksen aikana. [2, s. 23.]



Kuva 5. Yksityistien tiealueesta [4, s. 4].

Kuten kuvasta 5 voidaan hyvin havaita, tiealueeseen kuuluvat myös tiehen liittyvät ojat sekä ojan molemmin puolen olevat piennaralueet. Lisäksi on olemassa suojaviheralue, jolle ei saa rakentaa, taikka alue on pidettävä näkyvydeltään vapaana myös kasvillisuudelta. Monesti pienimmillä yksityisteillä näkee heti ojan jälkeen olevalla pientareella jo alkavan metsikköä. Tätä tiealueen lähellä olevaa metsikköä ei tarvitse hoitaa, jos se ei olennaisesti rajoita tien käyttöä. Mitä isommasta tiestä on kyse, sitä suuremmaksi suoja-alueen koko kasvaa. [2, s. 23–24.]

4.2 Tien kunnossapito

Yksityistien kunnossapitoon kuuluu kesäisin huolehtia tien mahdollisesta lanauksesta ja suoja-alueiden siistimisestä. Kesäisin tulisi huolehtia yksityistien pölyämättömyydestä. Keväisin yksityistiellä tulee huolehtia mahdollisista routavaurioista ja kantavuusrajoituksista. Syksyisin tulee huolehtia mahdollisesta kantavuuden rajoittamisesta. Talvikunnossapitoon kuuluu puolestaan tienauraaminen ja hiekoittaminen sekä muutoin tien sovitussa ajokunnossa pitäminen. [2, s. 113.]

Yksityistien perustamiskokouksessa tulee määritellä tielle ympärivuotinen kunnossapitoaste. Vanhoilla yksityisteillä kunnossapitomääritelmä voidaan muuttaa tiekunnan vuotuisessa kokouksessa tai järjestäytymättömällä tiellä kaikkien tieosakkaiden ollessa yhtä mieltä muutoksesta. Yksityistietä perustettaessa voidaan siis päättää esimerkiksi, pidetäänkö yksityistietä talvisin ollenkaan kunnossa vai aurataanko tietä säännöllisesti, jotta läpi vuoden on mahdollista käyttää yksityistietä. [2, s. 114.]

Oikeastaan yksityistien käyttöaste läpi vuoden määrittelee hyvin paljon, kuinka hyvässä kunnossa milloinkin kyseinen yksityistie on pidettävä. Jos yksityistien varressa asuu ympärivuoden asukkaita, on yksityistie pidettävä vakituiselle asunnolle asti liikennöitävässä kunnossa läpi vuoden. Tämän asukkaan on päästävä läpi vuoden asioilleen (kauppaan, töihinkin ja parturiin) sekä mahdollisten hälytysajoneuvojen pitää kanssa pystyä liikkumaan yksityistiellä läpi vuoden. [2, s. 114.]

Yksityistielle tulee tehdä aina tarpeelliset korjaukset viipymättä. Jos yksityistietä ei ole pidetty asianmukaisessa, aloituskokouksessa sovitussa kunnossa, yksityistien osakkaat voidaan laittaa korvausvastuuseen yksityistietä käyttäneen rikkoutuneesta kulkuneuvosta tai liikennevahingosta. Vanhoilla yksityisteillä, joilla ei ole alun perin sovittu kunnossapidon tasoa aloituskokouksessa, voidaan velvoittaa pitämään tie siinä kunnossa, ettei kulkuneuvo vaurioidu tietä käytettäessä. Tämä yksityistien kunnossapitovastuu ei kuitenkaan poista kulkuneuvon kuljettajalta vastuuta liikkua yksityistiellä tälle tarkoitetulla nopeudella ja varovaisuudella. Tarvittaessa yksityistien alussa tulee kertoa liikennemerkien nopeusrajoitus ja mahdolliset varoitukset tien kunnosta. [2, s. 114.]

Mikäli yksityistien osakkaista joku haluaa pitää tietä paremmassa kunnossa kuin yksityistien varsinainen kunnossa pitovelvoite velvoittaa, saa hän itse omalla vaivalla ja varallisuudellaan pitää tietä haluamassaan kunnossa. Hän ei voi edellyttää kaikkia muita pitämään tietä tarpeettoman hyvässä kunnossa. [2, s. 114.]

4.3 Oikeus käyttää yksityistietä

Yksityistien osakkaalla on oikeus käyttää tietä. Mahdollisesti aiheutettu haitta huomioidaan yksityistien osakkaan yksityistienkäyttö oikeuksissa sekä yksityistien tie- tai käyttömaksuissa. Käsittelen tarkemmin tienkäyttömaksuja luvussa 5 tienpitovelvollisuus. [2, s. 24.]

Mikäli yksityistien osakkaan tienkäyttö aste muuttuu huomattavasti, voidaan tästä muutoksesta aiheutuvat yksityistien tieyksiköt tai käyttömaksut muuttaa vastaamaan nykyistä liikennöintimäärää vastaavaksi. Tämä muutos tulee kuitenkin pyytää tieosakkaan hoitokunnalta, joka tekee uuden käyttöasteen mukaiset laskelmat yksityistien osakkaille. [1, 41 §.] Järjestäytymättömällä yksityistiellä voidaan tienkäyttömaksuja osakkaiden kesken muuttaa vain kaikkien osakkaiden ollessa samaa mieltä muutoksena muutoin pitää pyytää Maamittauslaitoksesta tekemään uudestaan yksityistien käyttöosuuksien määrittely. [2, s. 24.]

Yksityistien asukkaille tulee olla päivittäin liikennöitävässä kunnossa. Mikäli yksityistien varressa on asuttuja asuinkiinteistöjä, tulee asukkaiden päästä kulkemaan päivittäin yksityistietä myös talvella. Talvikunnossapidon asteen suurimmaksi määrääväksi tekijäksi yksityistiellä nousee asuttu kiinteistö ja tämän jälkeen yhteisesti tiekunnan päättämä talvikunnossapidon aste. [2, s. 24.]

Yksityistien päätettyyn kunnossapitoaikaan tulee yksityistietä pystyä käyttämään henkilöautolla vaivoitta. Mikäli joku yksityistien osakkaista rikkoee tai vaurioittaa tahallisesti yksityistietä voi hän joutua korvausvastuuseen aiheuttamastaan vahingosta. Yksityistien ulkopuolisen rikkoessa yksityistien piittaamattomalla käytöksellään voidaan hänet asettaa korvausvastuuseen aiheuttamastaan vahingosta. [1, 43 §] Yksityistien tulee kestää tarpeelliset maa- ja metsätalouden tarpeet jne. [2, s. 25].

Avustamattomilla yksityisteillä satunnainen liikenne on yksityistiellä luvallista muiltakin kuin yksityistien osakkailta, jos sitä ei ole erikseen liikennemerkkein muuten osoitettu. Avustusta saaneella yksityistiellä liikkuminen on sallittua ilman erillistä lupaa yksityistien osakkailta. Satunnaisella liikenteellä tarkoitetaan lähinnä moottoriajoneuvolla tai siihen rinnastettavalla ajoneuvolla tapahtuvaa liikennöintiä. Välttämättömissä viranomaistehtävissä tai postin kuljetukseen ja jakamiseen liittyvän lainsäädännön [3, 17 §] nojalla on edellytys käyttää yksityistietä ilman erikseen kysyttävää lupaa [1, 28 §].

Elinkeinon harjoittaja tai muiden tahojen, jotka haluavat käyttää yksityistietä, on erikseen saatava lupa käyttää yksityistietä. Luvan saannin edellytyksenä on osallistuminen yksityistien hoitokuluihin tien käytöstä aiheutuva kohtuulliset haitat / ylläpidolliset velvoitteet huomioituna. Myös tietä muutoin reilusti kuormittavissa kertaluontoisissakin tapahtumissa tulee tienhoitokunnalta tai tienosakkailta saada lupa käyttää yksityistietä, ja korjauskustannukset tulee hoitaa yksityistien kunnostuksesta vastaavalle taholle. [1, 28 §.]

Yksityistien varteen voidaan myös rakentaa yksityistien varressa olevien kiinteistöjen käyttämistä helpottavia yhdyskuntateknisiä rakenteita, esimerkiksi sähköjen ja viemäriverkoston tuominen kiinteistöille [1, 30 §]. Näiden tahojen oikeus käyttää yksityistietä on huomioitu kunkin kiinteistön yksityistien käyttöyksiköissä jo tien käyttöyksiköitä muodostettaessa [2, s. 28].

Teleoperaattoreilla on nykyisin telemastoja yksityisteiden varrella. Teleoperaattorit yleisimmin pyrkivät vuokraamaan maa-alueen kiinteistön omistajalta. Joskus teleoperaattorit ovat kiinteistöjen omistajia, mutta molemmissa tapauksissa telemaston luokse on syytä päästävä tarvittaessa kyseistä tietä pitkin. Tämän takia telemasto rinnastetaan yksityistielain 3 § 3 momentissa tarkoitettuun laitokseen. Näin ollen maston omistaja voidaan velvoittaa vastaamaan yksityistielle aiheuttamastaan kuormituksesta [1, 30 §]. Toisin sanoen yksityistie voi osoittaa käyttöä vastaavat tieyksiköt telemaston omistavalle taholle. Telemastoissa on useimmiten huomioitava, että telemaston omistavan teleoperaattorin lisäksi telemastoon voivat vuokralle tulla kaikki muut teleoperaattorit, koska teleoperaattoreilla on nykyisin käytössään telemastoissa yhteiskäyttövelvoite [12, 58 §.]

Yksityistien tiekunta voi tarjota jäsenilleen myös muutakin kuin pelkästään tienhoidollisia toimenpiteitä. Näistä ehkä merkittävimpana palvelun tarjontana voisi olla jätehuolto. Yksityistien tiekunta perustaa jätekimpan. Näin ollen yksityistien varressa olevista kiinteistöistä tulevat jätteet voidaan kerätä yhteen paikkaan yksityistien läheisyydessä sijaitsevaan jäteastiaan. Järjestäytymättömän yksityistien osakkaat voivat yhdessä muodostaa jätekimpan, mutta tämä tarvitsee kaikkien tienosakkaiden hyväksynnän. Kiinteistöt solmivat jätesopimukset ja jätteet ovat kiinteistöjen vastuulla [6, 26 §]. Näin voidaan helpottaa yksityistien varressa olevien kiinteistöjen jätehuoltoa. [2, s. 146–147.]

5 Tienpitovelvollisuus

5.1 Tienpitovelvollisuus

Yleensä yksityistien varressa olevat kiinteistöt kuuluvat yksityistien tiekuntaan. Toisille kiinteistöille on mahdollista kulkea useampaakin reittiä pitkin. Siksi yksityistietä perustettaessa tai kiinteistöä muodostettaessa tulee tarkoin harkita kiinteistön kuuluminen yksityistien tiekuntaan. Mikäli kiinteistö ei ole liitetty perustettuun yksityistiehen, ei siitä luonnollisesti tule maksujakaan, mutta silloin ei myöskään ole käyttöoikeutta kyseiseen yksityistiehen. [2, s. 29.]

Yksityistien pitovelvollisuus siis koskettaa yksityistien käyttäjiä riippumatta siitä, ulotuuko kiinteistö yksityistiehen vai ei. Yksityistien pidosta muodostuvat kustannukset jaetaan yksityistien osakkaiden kesken. Yksityistien osakkaiden maksun suuruus määräytyy yksityistien yksikköjen mukaisesti. [1, 35 §.]

Tienpitovelvollisuus alkaa, kun tieosakkuus on perustettu. Pitovelvollisuus loppuu tieosakkuuden lakatessa. [1, 34 §] Tienpitovelvollisuus tarkoittaa myös tiehen liittyvistä vastuista huolehtimista, joista yhtenä osana on maksaa tiehen liittyvät maksut ajallaan. Muita tärkeitä huolehdittavia asioita yksityistiellä on ylipäättään pitää yksityistie liikennöitävässä kunnossa. Kaikilla tiekunnan jäsenillä on oikeus osallistua yksityistien päätöksentekoon [1, 48 §.]

5.2 Tiemaksut

Yksityistien tiekunnissa tienpidosta ja perustamisesta syntyy aina maksettavaa. Nämä yksityistien perustamisen ja kunnossapitoon liittyvät maksut kerätään yksityistien käyttäjiltä. Useimmiten yksityistien käyttäjät ovat yksityistien osakkaat. Myös kunta voi osallistua yksityistien perustamisen ja korjauksen kustannuksiin. Kunnalta voidaan siis hakea erillistä avustusta yksityistien perustamiseen ja kunnossapitoon. Jotta kunta suostuu maksamaan korvauksia yksityistielle, tulee yksityistien varressa olla pysyvää ympärivuotista asutusta. [1, 37–38 §.]

Kuitenkin kunnalta saatava avustus ei tule täysin kattamaan yksityistien perustamisen ja kunnostuksellisia kustannuksia. Näin ollen yksityistien osakkaille jäänee aina maksettavaa. Tästä syystä voidaankin yksityistien osakkaille katettavaksi jätettäviä maksuja tarkastella samalla tavalla saadun avustuksen jälkeen. Avustuksia voidaan myös saada muualtakin, mutta kunta on yleisin avustuksen antaja KEMERAn lisäksi. Tulen siis käsittelemään tienosakkaiden maksuja pelkästään avustuksien saamisen jälkeen. Avustuksia saamatonkin tie joutune tekemään samanlaisen osituksen yksityistien osakkailleen. [2, s. 41; 4, s. 4.]

Yksityistien perustamisesta tulee paljon kustannuksia. Kustannukset kilometriä kohden ovat keskimäärin 16 000 euroa ilman tukia. Tien laskennallinen käyttöikä on noin 30 vuotta. [4, s. 26.]

Yksityistien perustamiskustannukset tulee jyvittää yksityistien osakkaiden kesken sovittulla tai tiekunnassa päätetyllä tavalla. Samoin yksityistien kunnostamisesta ja huolehtimisesta tulevat kustannukset tulee jyvittää yksityistien osakkaiden ja yksityistien käyttäjien kesken. Seuraavaksi esitän asiat vain yksityistien osakkaiden kesken laskettuna. Useimmiten yksityistien maksut jakautuvat avustuksien jälkeen juuri yksityistien osakkaiden kesken. [2, s. 35.]

Yksityistien osakkuudet jakautuvat seuraavasti: Ensin määritetään jokaiselle tienosakkaalle yksityistietä pitkin kuljettava matka. Tämän jälkeen tarkastellaan, miten usein ja millaisella kalustolla kukin yksityistien osakas kulkee yksityistiellä. Maanmittauslaitos on määritellyt valmiiksi käyttötonnyksiköt metreittäin erilaisille kulkuneuvoille ja perusliikenne määrille (taulukko 1): [15, s. 10]

Taulukko 1. Tieyksiköitten jakautuma. [2, s. 36]

Liikennelaji	Merkintä	Ohjeellinen painoluku
Asuinkiinteistön ulkoinen liikenne	ULA	1 100 tonnia/asunto
Lomakiinteistön ulkoinen liikenne	ULL	30 tonnia/rakennuspaikka, jos lomakiinteistö on rakentamaton 200–350–500 tonnia/lomakiinteistö, jos kiinteistö on vain lomakäytössä. 600–900 tonnia/lomakiinteistö, jos lomakiinteistö on ympärivuotisessa käytössä
Maatilan asuttamisesta ym. aiheutuva ulkoinen liikenne	ULM	1 100 tonnia/maatila
Viljelystä aiheutuva ulkoinen liikenne	ULV	Karjatila 25 tonnia/hehtaari viljatila 25 tonnia/hehtaari juurikas- ja perunatilat 75 tonnia/hehtaari erillinen lannankuljetus 25 tonnia/hehtaari tai 25 tonnia/kuorma
Viljelystä aiheutuva sisäinen liikenne	SLV	hoidettu viljelemätön pelto 15 tonnia/hehtaari, viljatila 50 tonnia/hehtaari, ei sisällä lannankuljetusta, karjatila 95 tonnia/hehtaari, ei sisällä lannankuljetusta juurikas- ja perunatila 100 tonnia/hehtaari, ei sisällä lannankuljetusta eikä sokerijuurikkaan sadonkuljetusta erillinen lannankuljetus 25 tonnia/kuorma
Maitoajoista aiheutuva liikenne	ULMa	4 320–17 280 tonnia/vuosi kuljetuista ja luovutuskerroista riippuen
Metsän kokonaisliikenne	MeL	2–14 tonnia/hehtaari maantieteellisen sijainnin mukaan
Erityisliikenne	EL	Kuljetuksen tai muun liikenteen kokonaispainon mukaan

Taulukon 1 mukaisesti voidaan siis laskea jokaiselle yksityistien osakkaalle sopiva määrä tieyksiköitä kuvaamaan hänen tien käyttämistä. Seuraavaksi teen esimerkkilaskennan yksityistiehen liittyen. Käytän keskimääräistä kilometrihintaa yksityistien rakentamiskustannuksiin. Samalla oletan, että yksityistien rakentaminen kuoletettaisiin 30

vuoden aikana ja yksityistien perustamisen takia otettuun lainaan ei tulisi lainan hoitokuluja. Tämä yleistys on tehty, jotta lasku pysyisi mahdollisimman yksinkertaisena. Esimerkki tapauksessa yksityistiellä on 8 osakasta, ja yksityistien pituudeksi tulee 2 km 600 metriä. Tästä tulisi siis osakkaille maksettavaa yhteen 16 000 euroa/km eli $16\,000 \text{ €/km} * 2,5\text{km} = 40\,000 \text{ €} / 30 \text{ vuotta} = 1\,333,33 \text{ €/vuosi}$. Tämä maksu tulisi siis kerätä yksityistien osakkailta.

Osakkaiden käyttöoikeusyksiköt:

1.	200 metriä ULA	= 1 100 tonnia/asunto	= 220 tkm
2.	600 metriä ULA	= 1 100 tonnia/asunto	= 660 tkm
3.	1 km ULM	= 1 100 tonnia/asunto	= 1 100 tkm
4.	1,5 km ULL	= 500 tonnia/lomakiinteistö kesäisin	= 750 tkm
5.	1,8 km ULL	= 900 tonnia/lomakiinteistö ympärivuosi	= 1 620 tkm
6.	2 km ULM	= 1 100 tonnia/asunto	= 2 200 tkm
7.	2,2 km ULL	= 500 tonnia/lomakiinteistö kesäisin	= 1 100 tkm
8.	2,5 km ULL	= 500 tonnia/lomakiinteistö kesäisin	= 1 250 tkm

Käyttöyksikköjen lukumäärä yhteensä = 8 900 tkm

Vuotuinen $1\,333,33 \text{ €}$ n erä jaetaan siis 8 900 tkm:lla ja saadaan yhden yksikön arvoksi $0,15 \text{ €/tkm/vuosi}$. Näin ollen osakkaiden maksettavaksi muodostuu seuraavat vuosimaksut:

1.	$0,15 \text{ € tonnia/km} * 220 \text{ tonnia/km}$	= 33 euroa vuodessa
2.	$0,15 \text{ € tonnia/km} * 660 \text{ tonnia/km}$	= 99 euroa vuodessa

- | | | |
|----|------------------------------------|-------------------------|
| 3. | 0,15 € tonnia/km * 1 100 tonnia/km | = 165 euroa vuodessa |
| 4. | 0,15 € tonnia/km * 750 tonnia/km | = 112,50 euroa vuodessa |
| 5. | 0,15 € tonnia/km * 1 620 tonnia/km | = 243 euroa vuodessa |
| 6. | 0,15 € tonnia/km * 2 200 tonnia/km | = 330 euroa vuodessa |
| 7. | 0,15 € tonnia/km * 1 100 tonnia/km | = 165 euroa vuodessa |
| 8. | 0,15 € tonnia/km * 1 250 tonnia/km | = 187,50 euroa vuodessa |

Tähän tulee vielä samassa suhteessa tien ylläpidollisista kuluista johtuvaa maksua vuosittain. Vuosittaisesta yksityistien hoitamisesta tulee vuodessa noin 61 €/vuosi/km [5, s. 14]. Tämä 900 €/vuosi/km tulee taas jakaa tieyksiköittäin tienosakkaiden kesken. Siten koko tien vuosittainen kustannus olisi 2 250 € vuodessa. 2 250 €/8 900 käyttöyksiköllä = 0,25 €/tkm/vuosi.

- | | | |
|----|------------------------------------|-------------------------|
| 1. | 0,25 € tonnia/km * 220 tonnia/km | = 55 euroa vuodessa |
| 2. | 0,25 € tonnia/km * 660 tonnia/km | = 165 euroa vuodessa |
| 3. | 0,25 € tonnia/km * 1 100 tonnia/km | = 275 euroa vuodessa |
| 4. | 0,25 € tonnia/km * 750 tonnia/km | = 187,50 euroa vuodessa |
| 5. | 0,25 € tonnia/km * 1 620 tonnia/km | = 405 euroa vuodessa |
| 6. | 0,25 € tonnia/km * 2 200 tonnia/km | = 550 euroa vuodessa |
| 7. | 0,25 € tonnia/km * 1 100 tonnia/km | = 275 euroa vuodessa |
| 8. | 0,25 € tonnia/km * 1 250 tonnia/km | = 312,50 euroa vuodessa |

Vuodessa maksettavaa kertynee siis tässä esimerkkitiessä jokaiselle osakkaalle seuraavasti:

1. 55 euroa vuodessa + 33 euroa vuodessa = 88 euroa vuodessa
2. 165 euroa vuodessa + 99 euroa vuodessa = 264 euroa vuodessa
3. 275 euroa vuodessa + 165 euroa vuodessa = 440 euroa vuodessa
4. 187,50 euroa vuodessa + 112,50 euroa vuodessa = 300 euroa vuodessa
5. 405 euroa vuodessa + 243 euroa vuodessa = 648 euroa vuodessa
6. 550 euroa vuodessa + 330 euroa vuodessa = 880 euroa vuodessa
7. 275 euroa vuodessa + 165 euroa vuodessa = 440 euroa vuodessa
8. 312,50 euroa vuodessa + 187,50 euroa vuodessa = 500 euroa vuodessa

Tieosuuksien tulee siis yhteensä kerätä vuodessa 3 560 euroa, jotta voidaan kattaa esimerkki tapauksessa olleen yksityistien perustamisen ja ylläpidossa olleet kustannukset.

5.3 Uuden tieosakkaan velvollisuudet

Uusi yksityistien osakas voidaan velvoittamaan maksamaan yksityistien perustamisesta ja ylläpidosta koituvia kustannuksia, kuten alkuperäisetkin yksityistien osakkaat ovat joutuneet maksamaan yksityistien yksikköjensä suuruisen määrän. Mikäli kiinteistö vaihtaa omistajaa, tulee uuden kiinteistön omistajan vastata kiinteistöön kohdistuvista velvoitteista. [1, 40 §] Uudelle yksityistien osakkaalle tulisi siis tehdä samanlainen tieosuusyksikkölaskelma kuin vanhoilla yksityistien osakkailla on jo olemassa. Aikaisemmin kerättyihin maksuihin ei uuden osakkaan mukaan tulolla ole vaikutusta. Jos yksityistien osuudet yksikköjen määrä muuttuu olennaisesti, voidaan yksityistielle tehdä uudelleen tieyksiköinti yksityistien osakkaiden kesken. [1, 45 §.]

6 Yksityistien hallinto

6.1 Järjestäytymättömän yksityistien hallinto

Yksityistien kaikki osakkaat ovat osuutensa suuruudella mukana päätöksen teossa. Jokaisen yksityistien jäsenen pitää olla samaa mieltä, jos halutaan tehdä päätös. Järjestäytymättömän yksityistie ei voi saada valtion tai kunnan avustuksia. [2, s. 55.]

Järjestäytymättömän tien viralliset asiat voidaan hoitaa siis, vaikka keskustelemalla aina yksityistien osakasta nähdessä tai virallisemmin pitämällä esimerkiksi kerran vuodessa kokous, jossa käsitellään yksityistien asiat. Kokous olisi suositeltavaa ja pöytäkirjan pitäminen myös. Näin voidaan jälkeen päin tarkistaa kokouksessa sovitut asiat. Mikäli pöytäkirja tehdään kokouksen päätöksistä, tulee sinne myös merkitä osakkaiden suostumiset tai suostumattomuudet noudattaa tehtyjä päätöksiä. Koska järjestäytymättömän yksityistie ei voi päättää toisen osakkaan puolesta ilman osakkaan suostumusta. Edes tiemaksuja ei voida, siis päättää toisen puolesta. [2, s. 56] Mikäli riitaisa asia halutaan ratkoa, tulee pyytää Maanmittauslaitokselta yksityistietoimitusta, jossa voidaan ratkoa erimielisyydet [1, 69 §]. Yksityistietoimitusta voivat pyytää yksityistien osakkaat tai yksittäinen osakas [10].

Yksityistietoimitus tulee pyytää kolmen vuoden sisällä ratkomana kiistaista asiaa. Muutoin yksityistien tietoimituksen päättäjä valta ei riitä toimimaan ratkottavassa asiassa. Järjestäytymättömän yksityistie ei ole oikeushenkilö. Näin ollen järjestäytymättömän yksityistie ei voi esiintyä oikeudenkantajana tai vastaajana. [1, 69 §.]

Järjestäytymättömänkin yksityistien on huolehdittava tien tai sillan pysyvistä painorajoituksista. Pysyvät ajantasaiset tiedot ovat kansallisesta tie- ja katuverkon tietojärjestelmässä (Digiroad) [1, 50 §]. Mikäli yksityistien tietoja ei toimiteta kunnallisesti, osakkaat voivat toimittaa tiedot sähköpostilla [9]. Ajantasainen ohje tietojen välittämisestä ja sähköpostiviestin mallipohja löytyy Väyläviraston internetsivuilta [9].

6.2 Järjestäytyneen yksityistien hallinto

Järjestäytynyt yksityistie, jolle on muodostettu tiekunta. Tiekunta tulee muodostaa yksityistietä perustaessa tai myöhemmin, kun yksityistien osakkaiden määrä nousee suuremmaksi, tai muutoin yksityistien asioiden hoitaminen katsotaan toimivan paremmin siten [1, 69 §]. Järjestäytymättömästä yksityistiestä voi, myös tulla järjestäytynyt tiekunta yksityistien toimituksessa, jos yksityistien toimituksessa asia katsotaan tarpeelliseksi [1, 49 §]. Yksityistien osakkaat eivät siis aina itse voi päättää yksityistien hallintomuotoa. Mikäli yksityistielle halutaan hakea kunnan tai valtion tukea, tulee yksityistien olla järjestäytynyt [1, 83-84 §]. Tiekunta on lopullisesti syntynyt, kun se on lainvoimaisesti perustettu ja rekisteröity Maanmittauslaitoksen yksityistierekisteriin [1, 80 §].

Yksityistien kokouksessa tehtäviin päätöksiin tarvitaan kokouksessa paikalla olevien yksityistien osakkaiden enemmistöpäätös [1, 54 §]. Yksityistien asioita hoitamaan valittu taho voi puolestaan toimia itsenäisesti, jos yksityistien toimikunta on valtuuttanut asiamiehen toimimaan itsenäisenä tahona hoitamaan yksityistiehen liittyviä tehtäviä [1, 52 §]. Tiekunta on tilinpitovelvollinen ja eräissä tapauksissa myös kirjanpito- ja verovelvollinen. Kunnan tai valtion avustuksia voidaan myöntää vain tiekunnille [1, 83–84 §].

Tiekunnan perustamisen etuina voidaan pitää seuraavia asioita:

- Päätöksen teko helpottuu enemmistöpäätöksien ja määrämuotoisuuden vuoksi.
- Yksittäisten yksityistienosakkaisen vaikutusmahdollisuudet parantuvat säännöllisesti pidettävien kokouksien myötä.
- Erimielisyydet vähenevät tai niiden hallinta helpottuu.
- Uusien tieosuuksien myöntäminen helpottuu.
- Tiemaksujen periminen helpottuu.
- Ulkopuolisten yksityistienkäyttäjien käyttömaksujen määrääminen ja periminen helpottuu.

- Tiekunnan toimielin hoitaa käytännön asiat yksityistienosakkaiden päätösten mukaisesti.
- Erialaisten sopimusten tekeminen helpottuu.
- Avustukset mahdollistuvat kunnan ja valtion osalta. [2, s. 58.]

Tiekunnan on kokoonnettava vähintään joka neljäs vuosi, mikäli ei kuuluta avunsaannin piiriin [1, 60 §]. Avustuksia saamattomat tiekunnat voivat siis itse päättää kokoontumistiheytensä yhden kerran vuodesta aina joka neljäs vuosi pidettävän kokouksen väliltä. Tiekunnat, jotka saavat avustusta, kokoontuvat kerran vuodessa, koska avustuksien saamisessa edellytetään vuosittaisen yksityistien kunnostusohjelman tekemistä. Tiekkunnan kokouksista tulee myös laatia pöytäkirja. [2, s. 58.]

Tiekunnan kokouksessa käsitellään seuraavat asiat [1, 58 §]:

1. talousarvion vahvistaminen varainhoitokaudeksi
2. edellisen varainhoitokauden tilityksen tarkistaminen
3. toimitsijamiehen tai hoitokunnan vastuuvapauden myöntäminen
4. toimitsijamiehen tai hoitokunnan valitsemisesta ja tehtävistään vapauttamisesta
5. yksityistien tieyksikkölaskeman vahvistaminen
6. tiemaksujen maksuunpanoluettelon ja käyttömaksun perusteiden sekä tarvittaessa käyttömaksujen vahvistaminen
7. rahalainan ottamisesta
8. kiinteistömuodostuslain 103 §:n 2 momentissa tarkoitetun rajankäynnin hakemisesta, milloin se on yksityistienpitoa varten tarpeen

9. tienpitoa koskevien ohjeiden antamisesta toimsijamiehelle tai hoitokunnalle
10. muun kuin tieosakkaan säännöllistä tien käyttöä koskevan luvan myöntäminen
11. yksityistie oikeuden perustamisesta ennestään olevaan tiehen tai tiekunnan perustaman tieoikeuden lakkauttaminen
12. tiekunnan säännöistä
13. ulkopuoleisen toimijan valtuuttamisesta huolehtimaan tien hallinnoinnista ja tienpidosta
14. yksityistien osakkaiden tekemistä tienpitoon liittyvistä aloitteista.

6.3 Vuokralaisen asema yksityistien hallinnossa

Kiinteistön omistuspohja ei vaikuta yksityistien hallintoon osallistumisesta vaan oikeus käyttää yksityistietä. Jos yksityistie on järjestäytymätön, niin vuokralainen osallistuu yksityistien hoitamiseen siten kuin muutkin yksityistien osakkaat. Järjestäytyneessä yksityistiessä vuokralaisen asema tiekunnassa on samanarvoinen kuin kenen muun tahansa yksityistien osakkaan asema.

7 Yhteenveto

Yksityistie rakennetaan käytön tarpeeseen. Yksityistien käytön tarpeen määrittelevät yksityistien osakkaat. Yksityistien osakkaina voivat olla yksityistien varressa olevien kiinteistöt tai muut tahot, joille yksityistien käytöstä koituu hyötyä. Merkittäessä yksityistien käyttöoikeus merkittäessä rasitteeksi toiselle kiinteistölle, annetaan aina kiinteistölle lupa käyttää yksityistietä. Yksityistien käyttöoikeus ei siis näissä tapauksissa ole henkilökohmainen vaan kiinteistökohtainen. Yksityistiestä voidaan antaa myös osuuksia yksittäisille henkilölle, esimerkiksi puunajoon yksityistien varrella olevasta metsästä erillistä korvausta vastaan.

Yksityistien hallintomuoto vaikuttaa yksityistien oikeudellisiin oikeuksiin. Siinä missä järjestäytymättömällä yksityistiellä ei ole juridisia oikeuksia, järjestäytyneellä yksityistiellä on juridiset oikeudet. Näin ollen yksityistien tien osakkaiden lukumäärä jo osittain ohjaa yksityistien hallintomuotoa. Myös yksityistietoimituksessa voidaan hallintomuotoa vaihtaa tarpeen ilmaantuessa.

Mikäli yksityistielle halutaan saada avustuksia, tulee perustaa yksityistielle tiekunta ja tällöin yksityistie tulee muuntaa viimeistään järjestäytyneeksi yksityistiekunnaksi ja huolehtia Maanmittauslaitoksen rekisteriin tiekunnan yhteystiedot sekä yksityistien nimi.

Järjestäytymättömän yksityistien vastuista ja velvoitteista voidaan sopia suullisesti, mutta toivottavaa olisi kirjata kaikki päätetyt asiat. Järjestäytymättömällä yksityistiellä tulee kaikkien yksityistien osakkaiden olla päätöksestä samaa mieltä, jotta heitä voidaan velvoittaa tekemään osuutensa tienpidollisista asioista. Mikäli järjestäytymättömän yksityistien osakas ei suostu ehdotettuun asiaan, tulisi kirjata, että ei ole suostunut päätökseen ja näin ollen häntä ei voida velvoittaa hoitamaan asiaa. Järjestäytymättömässä yksityistiessä kaikki asiat tulee sopia yhteisesti, ja kaikkien osakkaiden pitäisi olla kaikesta samaa mieltä, jotta päätökset velvoittavat kaikkia yksityistien osakkaita.

Tiekunnassa taas riittää päätöksen tekemiseen enemmistön päätäntävalta. Tiekunnan asioita hoitamaan voidaan valita toimitsijamies, joko tiekunnan osakkaista tai tiekunnan ulkopuolinen taho. Näin ollen tienhoitokunnan hallinnolliset sekä juridiset asiat saadaan

hoidettua yhden tahon kautta, eikä päätöksen tekemiseen tarvitse aina järjestää tiekunnan kokousta. Toimitsijamiehelle voidaan mm. antaa lupa päättää mahdollisten uusien tienosuuskunnan jäsenten hyväksymisestä tienhoitokuntaan.

Kun maanvuokralainen kyselee yksityistien toimitsijamieheltä lupaa yksityistien käyttöön, voi toimitsijamies myöntää luvan käyttää yksityistietä yksiköinnin kautta tullutta käyttömaksua vastaan. Yksityistien käyttöoikeus vuokralaiselle olisi suotavaa antaa määräaikaisena. Suositeltava määräaika olisi maanvuokrasopimuksen kesto. Näin ollen maanvuokrasopimuksen loppuessa purkaantuisi yksityistien käyttöoikeuskin samalla. Tällä tavalla säästytään maanvuokrasopimuksen loputtua erillisen yksityistie oikeuden lakkauttamisesta.

Yksityistien kokouksessa ei maanomistusmuodolla ole merkitystä. Yksityistien kokouksessa jokainen yksityistien osakas osallistuu päätännän tekoon yksikköjensä suuruuden verran. Näin ollen maanvuokralaisellakin on ihan yhtä suuri oikeus osallistua yksityistien päätöksen tekoon kuin muillakin yksityistien osakkailla. Yksityistien osakkailla on aina yksikköjensä suuruinen vastuu yksityistien hoidosta.

Lähteet

- 1 Yksityistielaki. 2018. 560/2018.
- 2 Hämäläinen Esko. 2019. Tiehoitokunta ja tieosakas.
- 3 Postilaki. 2011. 415/2011.
- 4 Salminen, Joel. 2016. Metsäautoteiden rakentamisen taloudellinen kannattavuus. Opinnäytetyö. Mikkelin ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 5 Yksityistien tieyksiköinti. 2019. Verkkoaineisto. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/04/yksityistien_tieyksikointi.pdf>. Luettu 25.09.2019.
- 6 Jätelaki. 2011. 646/2011.
- 7 Kiinteistönmuodostuslaki. 1995. 554/1995.
- 8 Maanvuokralaki. 1966. 258/1966.
- 9 Yksityistietietojen ilmoittaminen Digiroadiin.2019. Verkkoaineisto. Väylävirasto. <www.vayla.fi/yksityistiet>. Luettu 25.09.2019.
- 10 Yksityistietoimitus. 2019. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/01/e1005_yksityistietoimitus.pdf>. Luettu 25.09.2019.
- 11 Kestävän metsätalouden määrääkainen rahoituslaki. 2015. 34/2015.
- 12 Laki sähköisen viestinnän palveluista. 2014. 917/2014.
- 13 Jokamiehen oikeudet-esite. 2016. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö <<http://www.ym.fi/download/noname/%7B1A3F4736-3223-48E6-8FD0-A38CD8C8E544%7D/57648>>. Luettu 25.09.2019.
- 14 Valtionneuvoston asetus kestävän metsätalouden rahoituksesta. 2015. 594/2015.
- 15 Yksityistien yksiköinti. 2019. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/04/yksityistien_tieyksikointi.pdf>. Luettu 25.09.2019.