

Kimmo Sulonen

Alueellinen tietoimitus kiinteistörekisterin perusparannustyönä Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (AMK)
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Insinööriytyö
16.4.2012

Alkusanat

Tämä työ on tehty insinöörityönä Metropolia ammattikorkeakoululle, maanmittaustekniikan koulutusohjelmaan.

Tämän työn osalta haluan kiittää ohjaavaa opettajaa Jaakko Sirkjärveä asiantuntevasta avusta työn teossa, sekä kannustuksesta työntekoon ja opiskeluun.

Haluan esittää kiitokseni myös työn toimeksi antaneen Varsinais-Suomen Maanmittaus-toimiston henkilöstölle. Erityisesti haluan kiittää työohjaajana toiminutta Ilkka Kärkkäistä, sekä Helena Heikkistä ja Henri Wilckeniä pitkäjänteisestä avusta ja asiantuntevasta ohjauksesta kaiken kiireen keskellä.

Espoossa toukokuussa 2012

Kimmo Sulonen

Tekijä Otsikko	Kimmo Sulonen Alueellinen tietoimitus kiinteistörekisterin perusparannustyönä Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella
Sivumäärä Aika	50 sivua + 2 liitettä 16.4.2012
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja Ohjaava opettaja	rekisteripäällikkö Ilkka Kärkkäinen lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämän insinöörityön tehtävänä oli tuottaa selvitys ja tehdä työohje alueelliselle yksityistietoimitukselle, joka suoritetaan perusparannusomaisena hankkeena. Tämä selvitystyö kohdistui toimeksi antaneen Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueelle.</p> <p>Tieoikeuksien pitkäikäisen muodostumisen ymmärtämiseksi oli tärkeää selvittää, miksi myös vanhat maarekisteriin merkitsemiskäytännöt ovat seuranneet mukana. Insinöörityössä eritellään kiinteistörekisterissä tieoikeuksiin kohdistuvia puutteita ja tarkastellaan mistä puutteet ovat peräisin esittelemällä tieoikeuden muodostumista aina 1700-luvulta isojaon ajoista lähtien.</p> <p>Lisäksi insinöörityössä selvitetään yksityistielain 38c §:n tarkoittamaa alueellista tietoimitusta ja sen käyttämistä perusparannushankkeena. Alueellisen tietoimituksen toimintamennettelyn sekä tieoikeuksien historian valossa esitellään perusparannushankkeen tuomia etuja kiinteistörekisterijärjestelmälle. Työssä tutkittiin, miksi ja miten yhden toimituskokouksen periaatteella toimiva alueellinen tietoimitus on tehokas työkalu kiinteistörekisterin perusparantamiselle Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella.</p> <p>Työssä esitellyn perusparannushankkeena toimivan alueellisen tietoimituksen tarkoituksena on löytää sopivia menetelmiä käytössä olevien teiden ja muiden tarpeellisten tieoikeuksien selvittämiseksi. Hankkeeseen kuuluu niiden rekisteröinti käyttöoikeusyksikköinä kiinteistörekisteriin ja kiinteistörekisterikartalle. Tarkoituksena on toteuttaa perusparannushanke, Maanmittauslaitokselle kohdistuvin kohtuullisin kustannusmenetelmin. Kohtuullisuuteen pyritään yhden toimituskokouksen päätavoitteella. Menettelytapaa noudattamalla järjestelmällinen ja hyvinkin laaja työurakka olisi mahdollinen</p> <p>Työssä osoitetaan perusparannushankkeen hyötynäkökulma, joka näkyy muun muassa kiinteistörekisterin selvyuden ja luotettavuuden lisääntymisenä sekä ennen kaikkea lohkomistoimituksen kannattavuuden parantumisena. Työssä selvennetään edellä mainittuja seikkoja muun muassa onnistuneiden esimerkkitoimitusten näyttämänä, joista viimeisin täsmentää valmistuessaan työohjetta ja kustannushyödyksi saatavia tuloksia.</p>	
Avainsanat	Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto, perusparannus, alueellinen yksityistietoimitus, työohje

Author Title	Kimmo Sulonen Regional private road proceedings as fundamental improvement of the cadastre in area of the Southwest Finland District Survey Office
Number of Pages Date	50 pages + 2 appendices 16 May 2012
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Ilkka Kärkkäinen , Head of Registration Services Jaakko Sirkjärvi , Senior Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to produce a Code of Conduct for regional private road proceedings. The proceedings are to be carried out as a fundamental improvement project. This work concentrated on the domain of the Southwest Finland District Survey Office. This project was also commissioned by the office.</p> <p>The deficiencies in rights of way in the cadastre are specified in this study. It is described how the perpetual road easement has formed since the days of 16th century's general parcelling out of land. In addition, it is explained how old marking customs to land register have followed with the formation process of today's cadastre.</p> <p>It is also analyzed how the regional road proceedings, defined in Finnish private road legislation paragraph 38c, can be used in a fundamental improvement project of cadastre. It is explained why and how regional road proceedings, with the principle of one meeting, can be a functional and powerful tool for improving cadastral reliability and structure.</p> <p>The regional proceedings, acting as an improvement project, aim to find suitable methods for investigating the necessary roads and other possible rights of ways. The project includes the registration of rights in cadastre and cadastral maps. The intention is to implement the improvement project for the National Land Survey of Finland with reasonable cost methods. The target is to be met by performing proceedings with the principle of one meeting, whenever possible. This method makes a systematic and very large improvement project possible.</p> <p>This work proves the beneficial aspect of the improvement project. The visible benefits are e.g. increased clarity and reliability of the cadastre and, above all, increased profitability gains of parcelling out. These matters are demonstrated with example proceedings made previously and during the project.</p>	
Keywords	Southwest Finland District Survey Office, fundamental improvement project, regional private road proceedings, Code of Conduct

Sisällys

Käsitteitä ja lyhenteitä

1	Johdanto	1
2	Tieoikeuden taustoja	2
3	Määritellyt tavoitteet	4
4	Kiinteistörekisterin ylläpito kuuluu valtiolle	5
4.1	Laajan rekisterin ylläpito	6
4.1.1	Kiinteistörekisterin ajantasaistaminen	6
4.1.2	Arkistointimenetelmät	7
5	Tieoikeuksien muotoutuminen	7
5.1	Tieoikeuksien synty Suomessa	9
5.1.1	Kiinteistöjen määrä moninkertaistunut	9
5.1.2	Tierasite käyttöön	10
5.2	Maanmittaustoimituksessa perustetut tiet ennen yksityistielakia	11
5.3	Yksityistielain mukaiset tiet	13
5.4	Kiinteistönmuodostamislaki korostaa yksityistielain asemaa	14
5.5	Muilla tavoin syntyneitä tieoikeuksia	14
5.5.1	Tilustielaki salli tielautakunnan perustaa ja ylläpitää tierasitteita	14
5.5.2	Naapuruuslain mukaiset tiet	15
6	Puutteita tieoikeuksia koskevissa tiedoissa	15
6.1.1	Tieoikeuden periytyskäytännöt ovat vaihdelleet	16
6.1.2	Rasiteoikeuden tarve ja käyttö on muuttunut	17
6.1.3	Kiinteistöt tai palstat ilman tieoikeutta tai näkyvää tieyhteyttä	18
6.1.4	Ojalaki ja sen seuraukset kiinteistörekisteriin	18
7	Tiekäytäntö nykyään	20
7.1	Tiekunta	20
7.2	Suomen tieverkot	20
7.2.1	Maantiet	21
7.2.2	Kadut	22

7.2.3	Yksityiset tiet	22
8	Yksityistietoimitus	24
8.1	Yksityistielain mukainen tietoimitus	24
8.2	Alueellinen tietoimitus	25
8.3	Alueellisen tietoimituksen erityispiirteitä	27
8.3.1	Tietoimituksen asianosaiset	27
8.3.2	Järjestelysuunnitelma	27
8.3.3	Rekisteröinti ja kirjaaminen	28
8.3.4	Yleishyödyllinen toimitus	28
9	Kiinteistörekisteritiedot tuotava selvemmin esille	29
10	Kiinteistörekisterin parantaminen	30
10.1	Alueellisen tietoimituksen merkitys kiinteistörekisterin parantamisessa	31
10.2	Perusparantamisen edut	33
11	Alueellinen tietoimitus kiinteistörekisterin perusparannuksena	33
11.1	Hankkeessa suoritettavan alueellisen tietoimituksen keskeiset periaatteet	35
11.2	Toimituksen aikataulut ja rajaaminen	36
12	Toimitusmenettelymalli	37
12.1	Lähtökohdat	38
12.2	Toimintamenettelymalli	38
12.2.1	Alueen valinta	38
12.2.2	Toimituksen valmistelu	38
12.2.3	Asianosaisten kuuleminen	39
12.2.4	Tieyhteyksien tutkiminen	39
12.2.5	Järjestelysuunnitelman laatiminen	39
12.2.6	Toimituskokous ja pöytäkirjaaminen	39
12.2.7	Lopputoimet	40
13	Mahdolliset riskit	40
13.1	Riskit tavallisia	40
13.2	Toimet riskien vähentämiseksi	40
14	Hyödyt	41

14.1	Kustannusarvio	41
14.2	Hyötynäkökulma	43
14.3	Epäsuorat hyödyt	44
15	Esimerkkitoimituksia	44
16	Pohdinta	45
	Lähteet	48
	Lakilähteet	50
	Liitteet	
	Liite 1. Pöytäkirja (MMLm/9273/33/2009)	
	Liite 2. Toimituskartta (MMLm/9273/33/2009)	

Käsitteitä ja lyhenteitä

JAKO	JAKO- järjestelmä on Maanmittauslaitoksen käytössä oleva sähköinen sovellus, joka toimii sähköisen kiinteistörekisterin käyttö ja hallintatyökaluna.
KKO	Korkein oikeus, joka on ennakkopäätöstuomioistuin, antaen siten päätöksiä sellaisista kysymyksistä, joihin laki ei anna selvää vastausta
maantie	Maantie on maantielain mukaan tie, joka on luovutettu yleisen liikenteen käyttöön ja jonka ylläpito kuuluu valtiolle. Maantiet luokitellaan Suomessa neljään eri luokkaan, valtateihin, kantateihin, seututeihin ja yhdysteihin. [MTL 2005: 4 §]
Maarekisteri	Maarekisteri oli kunkin läänin maanmittauskonttorissa pidetty virallinen luettelo läänin kaavoittamattomilla alueilla olevista kiinteistöistä. Maarekisterijärjestelmä ja tonttikirjajärjestelmä yhdistettiin kiinteistörekisteriksi vuonna 1985
MML	Maanmittauslaitos
yksityinen tie	Yksityinen tie on tie, joka ei ole kunnan tai valtion ylläpitämä maantielain mukainen maantie tai maankäyttö ja rakennuslain mukainen katu. Yksityistä tietä lähtökohtaisesti käyttävät ja ylläpitävät vain ne joiden kiinteistöä se palvelee. Yksityinen tie voi olla myös polkutie tai sellainen tie, jota käytetään ainoastaan talviaikaan. [YksTL 1962: 1 § & 5 §]

1 Johdanto

Maan omistaminen, omistuksen turvaaminen ja sen tarkoituksen mukainen käyttö edellyttää tiettyjä lainsäädännöllisiä toimia. Tämä tarkoittaa muun muassa omistus- ja käyttö oikeuksien tai velvoitteiden kirjaamista. Selkeä ja ajantasainen rekisteri näistä takaa, että oikeuden pysyvyyteen voidaan jatkossakin luottaa. Tiedot maa-alueiden eli kiinteistöjen ulottuvuuksista ja sijainnista löytyvät kiinteistörekisteristä. Rekisterissä kiinteistöt ovat yksilöitynä tunnuksella, jonka perusteella myös niiden sijainti voidaan määrittää muun muassa kunnan, kylän tai korttelin tarkkuudella. [Kiinteistörekisterilaki 1985: 1 §.]

Kiinteistörekisteri kuuluu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kanssa suurempaan kokonaisuuteen, jota kutsutaan kiinteistötietojärjestelmäksi. Lainhuutorekisteri pitää sisällään yksilöidyt tiedot kiinteistöjen omistajista ja omistajuussuhteista tai kiinteistöä rasittavista mahdollisista kiinnityksistä. Kiinnitystä voidaan käyttää mahdollisen lainan vakuutena lainanantajalle.

Virallista kiinteistörekisteriä Suomessa ylläpitää Maanmittauslaitos sekä 77 kuntaa [Rekisterinpitäjät 2012]. Rekisteri pitää sisällään kiinteistöjä koskevia merkintöjä, kuten tietoja erilaisista oikeuksista. Tässä insinööriyössä keskitytään pääsääntöisesti tieoikeuksiin sekä näitä koskevaan rekisterin perusparannushankkeeseen.

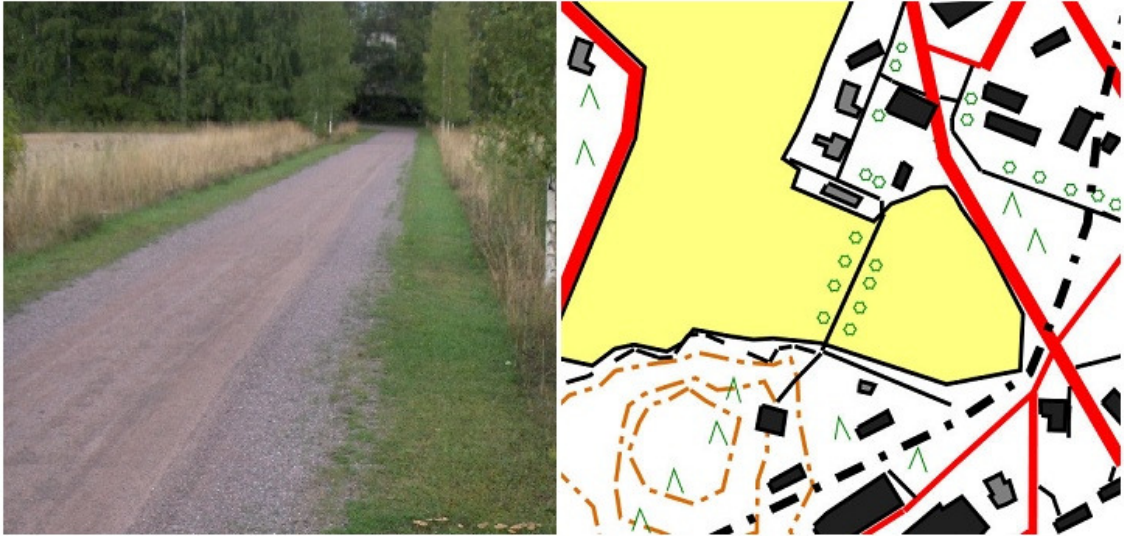
Tämän insinööriyön tarkoitus on tuottaa toimintamallia alueelliselle tietoisuudelle, joka tehdään kiinteistörekisterin perusparannusta varten. Työn tarkoitus on myös esitellä kiinteistörekisterin perusparannustarvetta ja miten yhden kokouksen periaatteella toimiva alueellinen tietoisuus toimii työkaluna perusparannustehtävälle. Lisäksi työssä selvitetään perusparannushankkeen tuomia hyötynäkökulmia.

Rekisteröintikäytännöt ovat eri maanmittaustoimistoissa olleet erilaisia, jolloin myös rekisterin rakenne voi hienoisesti vaihdella toimistokohtaisesti. Rekisteröintimenettelyn erilaisuuden vuoksi työohje kohdistuu lähtökohtaisesti työn toimeksi antaneen Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueelle, erityisesti Varsinais-Suomen maakuntaan.

2 Tieoikeuden taustoja

Kiinteistö on kiinteä alue, jonka sijaintia ei voida muuttaa irtaimen omaisuuden tapaan. Tällöin kiinteistö omaisuutena tarvitsee erikoiskohtelua, kuten kulkuyhteyden luomista kiinteistölle pääsemiseksi. Kulkuyhteys järjestetään mahdollisuuksien mukaan helpointa mahdollista reittiä pitkin, jolloin ensisijaisesti pyritään liittämään kiinteistö julkisesti hallinnoituun maantiehen. Kuitenkin vain osalla kiinteistöistä on mahdollista siirtyä suoraan maantielle. Tällaisissa tapauksissa näille teille pääseminen edellyttää kulkemista toisen omistamien kiinteistöjen kautta. Kulkuyhteys maantielle ei onnistu, jos kiinteistö sijaitsee liian kaukana yleisestä tiestä, tai uuden kiinteistöliittymän rakentaminen tielle vaarantaisi liikenneturvallisuutta olennaisesti [Maantielaki 2005: 24 ja 37 §; Tiehallinto 2007: 12].

Kulkuoikeuksille ja erityisesti tieoikeuksien luomiselle on luotu tarkat säännöt kansalaisten tasapuolisen oikeusturvan säilyttämiseksi. Näillä säännöillä on tarkoitus ehkäistä tieoikeuksien luomista mielivaltaisesti, toisen oikeutta loukkaavasti. Pääsääntöisesti joka kiinteistölle ja sen osalle, eli palstalle, on oltava kulkuyhteys tarvittaessa. Aina näitä kulkuyhteyksiä ei ole tieoikeuksin merkittyinä. Kulkuyhteyksien saaminen palstoille, jotka eivät edellytä säännöllistä tieyhteyttä, saatetaan hoitaa kiinteistön omistajien välisin sopimuksin tai tilapäiskulkuoikeuksin, jolloin varsinaista tieoikeutta ei tarvita. Tieoikeus on kullekin kiinteistön osalle tosin järjestettävä, jos kiinteistön omistaja sitä tarvitsee. Tieoikeus ei saa rasittaa muita kiinteistöjä kohtuuttomasti. Jos haittaa ei kuitenkaan voida välttää, voidaan turvautua viime kädessä rahallisiin korvauksiin. [Tiehallinto 2007: 12.]



Kuva 1. Kuvakollaasi maastossa sekä karttakuvana, jossa rasitetie keskellä

Kuvassa 1 nähdään esimerkkinä yksityinen tie, joka kulkee peltoalueen poikki. Yksityistien ylläpito on pääasiassa sen käyttäjien vastuulla, jolloin yksityisteiden kunto vaihtelee suuresti. Kartalla samankaltaisesti merkityt tiet eivät ole välttämättä maastossa samalla tavalla hoidettuja.

Tieoikeuden järjestäminen on usein tapauskohtaista ja edellyttää perusteellista tutkimusta. On selvitettävä oikeuden tarpeellisuus ja sen rasittavuus käsittelyn osapuolille, sekä tutkittava alueen muut käyttöoikeusyksiköt. Muiden käyttöoikeusyksiköiden tapaan tieoikeudet edellyttävät tarkoin määriteltyä rekisteriä. Rekisterissä oikeudet on eritelty luotettavasti ja yksilöidysti rekisteriyksikköä kohden, sitä joko palvelevaksi tai rasittavaksi.

Tieoikeus on suhteellisen vanha käsite, ja näitä oikeuksia on ajan kuluessa merkitty eri tavoin rekisteriin. Lisäksi merkintää on ajan kuluessa ohjannut kulloinkin voimassa ollut lainsäädäntö. Rekisteriin merkitsemiskäytännöt ovat alkujaan peräisin vuosisatoja vanhoista menettelytavoista, jolloin muun muassa asutus ja tien käyttötarpeet ovat olleet huomattavasti erilaisia. Tietotekniikan ja verkkoliikenteen kehittymisen myötä rekisterin pito on muuttunut ajan kuluessa fyysisestä versiosta sähköisesti hallittavaan numeeriseen järjestelmään. Tällaista muutosta ei ole mitenkään kyetty ottamaan huomioon esimerkiksi 1900-luvun alussa.

Lakien tuomia muutoksia kiinteistöjärjestelmään ei ole aina yksilöidysti merkitty rekisteriin, koska niiden kirjaaminen olisi saattanut edellyttää jopa satojen tuhansien yksiköiden käsittelyä kerralla. Rekisteriin merkitsemiskäytännöstä johtuen on siis mahdollista, että rasiteoikeuksia selvitetessä saatetaan joutua tutkimaan vuosikymmeniä vanhoja merkintöjä. Vanhojen rasitemerkintöjen tutkimisessa ei välttämättä kyetä yksiselitteisen luotettavasti päätyämään riittävän varmaan tulokseen. Epäselvässä tilanteessa vaaditaan tieoikeuden uudelleen määrittämistä yksityistietoimituksessa.

3 Määritellyt tavoitteet

Hankkeena toimivan alueellisen tietoimituksen tarkoituksena on löytää sopivia menettelymalleja käytössä olevien ja tarpeellisten tieoikeuksien selvittämiseksi. Tarkoitus on rekisteröidä kyseiset tieoikeudet käyttöoikeusyksikköinä kiinteistörekisteriin ja kiinteistörekisterikartalle. Hankkeen kustannusten on tarkoitus pysyä mahdollisimman kohtuullisina Maanmittauslaitokselle. Hankkeen tavoitteena on pyrkiä suorittamaan toimitukset mahdollisuuksien mukaan yhden kokouksen periaatteella. Tällöin järjestelmällinen ja hyvinkin laaja työurakka olisi mahdollinen [Kärkkäinen 2009: 3.]

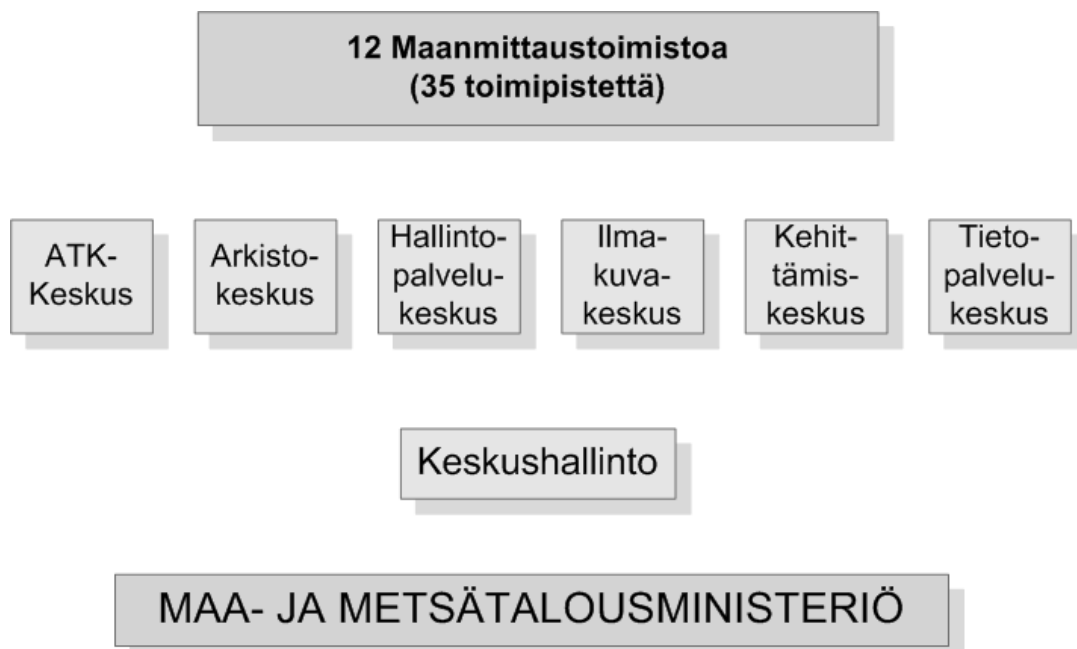
Työssä esitellään perusparannushankkeen ja sen tuomien etujen lisäksi tieoikeuden muodostumista isojaosta alkaen. Näin perusparantamisen edellytykset saadaan todetuksi. Lyhyesti sanottuna kiinteistörekisteri on vielä puutteellinen muun muassa tieoikeuksien osalta. Puutteet johtuvat eri syistä, joita tässä työssä on pyritty erittelemään.

Kiinteistörekisterin merkintätapojen muotoutumista selittää myös paikallishistoria, joka on erilainen eri alueilla. Esimerkiksi entisen Turun ja Porin läänin alueella vanhoja rasitemerkintöjä ei ole kuljetettu mukana merkittäessä uusia toimituksia maarekisteriin. Alue on historiallisesti ollut jo varhain asuttua, kylät ja kaupungit ovat muotoutuneet jo ennen teollistumisen aikaa. Tällöin kiinteistöjaotusta on tehty vähitellen hyvin pitkän ajan kuluessa ja eri tarpeiden mukaan. Tilanne on toinen muun muassa Pohjois-Suomessa, jossa laajojen alueiden kiinteistöjärjestely kerralla on ollut helpompaa harvemman asutuskannan takia.

Merkintämenetelmien muuttumisesta johtuen rekisterissä olevan tiedon luotettavuus vaihtelee. Kiinteistörekisterissä olevien puutteen korjaamiseksi tarkoituksena on suorittaa rekisteriä ehyttäviä toimenpiteitä. Yhtenäisestä rekisteristä löytyvät kattavasti muun muassa voimassa olevat rasitteet selkeinä merkintöinä. Rekisterissä löytyvät merkinnät niin rasitettavan kuin oikeuttavankin kiinteistön osalta. Lisäksi rekisterimerkintöjä ei tarvitse etsiä enää arkistoista tai muilta viranomaisilta, kuten kuntien tielautakunnilta. Tässä työssä esitelty yhden kokouksen alueellinen tietoitus pyrkii ehyttämään tieoikeuksissa olevat puutteet.

4 Kiinteistörekisterin ylläpito kuuluu valtiolle

Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva viranomainen, joka vastaa virallisena tahona Suomessa tehtävästä maanmittauksesta sekä ylläpitää ja hallinnoi kiinteistörekisteriä. Poikkeuksena kiinteistörekisterinpidossa ovat kunnat, jotka ovat ottaneet ylläpidettäväkseen kiinteistörekisterin omilla kaava-alueillaan, jolloin maanmittauslaitoksen tehtäväksi jää kaava-alueen ulkopuolisen alueen kiinteistörekisterin ylläpito. [Maanmittauslaitos 2012.] Kuvassa 2 on havainnollistettu Maanmittauslaitoksen hallintorakennetta.



Kuva 2. Maanmittauslaitoksen hallintorakenne [Toiminto ja tehtävät 2012]

4.1 Laajan rekisterin ylläpito

4.1.1 Kiinteistörekisterin ajantasaistaminen

Kiinteistörekisteri käsittää rekisteriyksikköinä kiinteistöt, eli pääsääntöisesti tilat ja kaava-alueilla tontit, jotka on lajiteltu kunnittain ja kylittäin. Muitakin yksiköitä voidaan luetella kiinteistöiksi, esimerkiksi erilliset vesijätöt tai yleiset alueet. Tässä työssä kiinteistöllä tarkoitetaan ensisijaisesti keskusten asemakaava-alueen ulkopuolisia tiloja. Kulkuyhteys asemakaava-alueella on usein järjestetty tonttiin rajoittuvia kunnan ylläpitämiä yleisiä katuja pitkin. Rekisteriyksiköillä saattaa olla kiinteistörekisterissä niitä koskevia tietoja kuten rasi-tietoja, jotka yleisimmin on perustettu kiinteistölle johtavaa tietä tai muuta kulkuoikeutta varten. Kulkuyhteyttä tarvitsevia kiinteistöjä ovat muun muassa maatilat, metsätilat ja kaava-alueen ulkopuolella olevat asuintilat.

Kiinteistörekisteri päivittyy jatkuvasti. Uusia kiinteistöjä syntyy esimerkiksi lohkomistomituksissa tai nykyisiä kiinteistöjä lakkaa olemasta, muun muassa kiinteistöjen yhdistämistoimenpiteissä. Lisäksi kiinteistöjä koskevat käyttöoikeusyksiköt voivat muuttua. Tämä tarkoittaa, että kiinteistörekisterin ylläpito on jatkuvaa. Rekisterin ylläpito koskettaa kuitenkin harvoin itse kiinteistön omistajia, sillä vain pieni prosentti laajasta kiinteistökannasta muuttuu vuosittain. Kiinteistörekisteri kattaa maanlaajuisesti tiedot miljoonista eri kiinteistöistä ja näiden käyttöoikeusyksiköistä, jolloin rekisterin ylläpito tuottaa huomattavasti töitä maanmittausviranomaisille. Vertailulukuna voidaan mainita, että alkuvuonna 1.1.–30.6.2010 kaava-alueen ulkopuolista kiinteistökauppaa tehtiin noin 18 000 [Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2010: 10]. Havainnollistavana esimerkkinä voidaan lisäksi mainita loppuun saatettujen lohkomistomittusten lukumäärä koko maan alueella, joka käsitti 14987, josta Varsinais-Suomen osuus oli reilu kymmenys, eli 1543 kappaletta [taulukko 1].

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän sähköisen kiinteistörekisterin hallintatyökaluja on monia, joista keskeisimmäksi voidaan sanoa JAKO-järjestelmä. Jakojärjestelmän avulla hallitaan kiinteistörekisterin tietoja ja sen avulla rekisteristä nähdään tarvittavat käyttöoikeusyksiköt.

Taulukko 1. Lohkomistoimitukset 2010 [Maanmittauslaitoksen vuosilastoja 2010: 8]

VUONNA 2010 LOPPUUNSAATETUT MAANMITTAUSTOIMITUKSET													
Toimitus	Maanmittaustoimisto										Lapin	Koko maa	
	Etelä-Suomen	Varsinais-Suomen	Pirkanmaan-Satakunnan	Kaakkois-Suomen	Etelä-Savon	Pohjois-Savon	Pohjois-Karjalan	Keski-Suomen	Pohjanmaan	Pohjois-Pohjanmaan			Kainuun-Koillismaan
Lohkominen	1899	1543	1546	984	957	877	557	925	2405	1395	641	1258	14987
Halkominen	22	13	16	15	15	7	12	18	31	13	24	22	208
Maantietoimitus	119	53	86	53	20	30	31	43	72	23	26	39	595
Yksityistietoimitus	238	170	221	129	132	131	102	152	143	115	101	162	1796
Vars.tilusjärjestely			2		1				3	2			8
Hankeusjako	1		1		1			5		7	1	4	19
Muu tilusjärj.	1	1		1			1	4	6		3		17
Lunastustoimitus	45	17	37	13	9	3	2	5	18	20	4	9	182
Rajankäynti	199	84	112	77	42	50	43	77	96	64	43	69	956
Yhteismetsän perust.	3	1	2	1		1	1	2	1		1	4	18
Muu toimitus	293	266	193	120	126	81	45	142	317	185	50	128	1946
Osakasluettelon vahv.	116	74	88	98	43			157	6	86	93	187	948
Yhteensä	2935	2222	2304	1491	1346	1180	794	1530	3097	1912	987	1882	21680

4.1.2 Arkistointimenetelmät

Maanmittauslaitos ylläpitää arkistoa toimitusasiakirjoista, joka tällä hetkellä toimii sähköisessä muodossa. Nykymenettely edellyttää, että pysyvästi säilytettävät toimitusasiakirjat arkistoidaan ainoastaan sähköisessä muodossa. Nämä asiakirjat arkistoidaan Maanmittauslaitoksen arkistoon, ARKKI-järjestelmään. Kukin toimitusasiakirja on löydettävissä arkistoista JAKO-diaarin asian avauksen yhteydessä antamalla yksilöidyllä toimituskohtaisella asiatusnuksella. Tämän hetken tilanteen mukaan, aivan koko arkisto ei ole vielä siirtynyt sähköiseen muotoon. Arkistoa kuitenkin sähköistetään jatkuvasti muun muassa skannaamalla toimituskarttoja ja niitä tukevia asiakirjoja 30 000–40 000 kartan vuosivauhtia, ainakin vuoteen 2015 asti. On kuitenkin otettava huomioon arkistotutkimuksessa, että historian kuluessa merkintätavat eivät ole olleet aina samankaltaisia. [Tietoa maasta 2008; Sihtola 2009: 27–28; Toimitusmenettelyn käsikirja 2010.]

5 Tuoikeuksien muotoutuminen

Kiinteistörekisteri on ajan mittaan hahmottunut nykyisenlaisekseen vähitellen, muutoksia on tullut niin isojaon aikana, kuin viime vuosisadan loppupuolella. Yleisesti ottaen kiinteistörekisterissä on saanut vaikutteita monelta eri aikakaudelta. Suomessa kiinteistörekisteri on lähtenyt muotoutumaan Ruotsissa olleen järjestelmän pohjalta, saaden

vaikutteita Venäjältä ja hahmottuen itsenäisyyden aikana. Nykyisin kiinteistörekisteri on ajanmukaistunut tietotekniikan kehityksen myötä numeeriseksi järjestelmäksi.

Nykyisellään kiinteistörekisteri takaa luotettavan järjestelmän kiinteistöjä koskeville tiedoille. Rekisteri on kuitenkin tiedoiltaan täsmentynyt vähitellen rekisterimerkintöjen ja tekniikan kehittyessä. Tietojen merkintätavat ovat vaihdelleet ajan kuluessa, kuin myös tietojen merkitsevät viranomaiset, maanmittausviranomaisista kunnan tielautakuntiin. Erityisesti tietojen käsittelyä koskevat käytännöt ovat aiheuttaneet rekisteriin puutteellisia tietoja. Puutteelliset tiedot johtuvat pääasiassa tietojen maarekisteriin merkitsemiskäytäntöjen vaihtelusta eri aikakausina. Tästä syystä vanhemmissa vuosikymmeniä sitten myönnettyissä tietojen osissa voi olla puutteita tai epäselvyyksiä. [Kärkkäinen ym. 2012; Talaskivi 2005.]

Rekisterimerkinnät ovat olemassa ja löydettävissä oikeellisuudessa. Näiden tietojen selvittäminen voi edellyttää vanhojen asiakirjojen tutkimista. Tietojen toteaminen voi parhaimmalla tapauksella edellyttää vuosikymmeniä vanhojen rekisterimerkintöjen tutkimista. Tällöin selvitys on aikaa vievä prosessi, joka ei kattavasta selvityksestä huolimatta aina takaa täydellistä varmuutta kiinteistöjä koskevista tiedoista. Epäselvyyden ratkomisen voi edellyttää uutta yksityistietoimitusta, jossa asianosaisia kuulemalla ja arkistoitua materiaalia selvittämällä pyritään määrittelemään tiedot.

Seuraavassa erittelyssä luetellaan seikkoja, joiden perusteella voidaan todeta kiinteistörekisterin pitävän sisällään tietojen osalta vajavaista tai puutteellista tietoa. Erittelyssä selvitetään tietojen merkitsemiskäytäntöjen kehittymisen valossa, miksi rekisterin tiedoissa on vajavaisuuksia tai miksi tieto voi olla joko ilmeisen puutteellista.



Kuva 3. Vanhoja kiinteistöasiakirjoja [Toukari 2011]

Kuvassa 3 nähdään ote vuoden 1780 isojakotoimituksen kartasta ja asiakirjasta. Tuon ajan toimituskirjat saattoivat sisältää tietoa myös teistä, niiden sijainnista ja jaottelusta, mutta niiden tutkiminen vaatii kuitenkin aikaa ja hyvää ymmärrystä oikeuksien historiallisesta muodostumisesta.

5.1 Tieoikeuksien synty Suomessa

5.1.1 Kiinteistöjen määrä moninkertaistunut

Kiinteistöjen muodostaminen on käytännössä katsoen alkanut yli 200 vuotta sitten, jolloin isojako käynnistyi Länsi-Suomessa ja eteni sieltä vähitellen muualle Suomeen. Isojaossa kylän maat jaettiin taloille, jolloin syntyi erillisiä rajoin merkittyjä yksiköitä. Huomattavaa on, että isojaon jälkeen muodostettuja kiinteistöjä on pilkottu eri syistä merkittävästi, erityisesti 1900-luvun alun jälkeen, jolloin isojaon mukaisia kiinteistökonaisuuksia ei juuri ole olemassa.

Kiinteistöjen lukumäärä on lisääntynyt vanhojen kiinteistöjen jatkuvasti pienentyessä tai osiin hajotessa, mikä on merkinnyt myös kulkuyhteyksien rakentamista yleensä kiin-

teistön kautta, josta uusi kiinteistö on irrotettu. Erityisesti muutaman hehtaarin kokoisten tilojen lukumäärä on kasvanut vuosisadan alusta lähtien. Tämä on kasvattanut entisten rasiteteiden liikennemäärää ja lisännyt tarvetta uusien teiden sekä tiekuntien perustamiselle, ellei jopa edellyttänyt kokonaan uutta tiejärjestelyä. [Taulukko 2.]

Taulukko 2. Tilojen lukumäärä tyypeittäin 1.1.2011 Varsinais-Suomessa ja koko maassa 1924–2010 [Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2010]

Tilojen lukumäärä Varsinais-Suomessa pinta-aloittain 1.1.2011									
p-ala (ha)	alle 0,25	0,25-1	1-2	2-5	5-10	10-50	50-500	yli 500	yhteensä
määrä	54470,0	62192,0	20174,0	20001,0	14095,0	19433,0	3670,0	26,0	1924972,0
Tilojen lukumäärä vuosina 1924-2010 koko maassa vuoden mukaan									
1924	333579	1960	1045956	2000	2034003	2004	2105396	2008	2179543
1940	679435	1970	1307151	2001	2053330	2005	2124880	2009	2200489
1944	718289	1980	1570856	2002	2072822	2006	2143358	2010	2213797
1950	684849	1990	1844768	2003	2088517	2007	2159063		

5.1.2 Tierasite käyttöön

Ruotsissa rasiteoikeuden käsite on tunnettu jo varhain 1600-luvulla, joskin rasiteoikeuksia ei myönnetty yhtä laajamittaisesti kuin nykyään. Sama käsite tunnettiin myös tuolloisen Ruotsin itäosissa Suomen maalla. Tosin rasiteoikeuden käytännön soveltamisesta ei juuri ole näyttöä. Lakiin rasiteoikeus tuli mukaan seuraavalla vuosisadalla yleisessä laissa [1734], vaikka pakkorasiteoikeuksien myöntämistä usein vältettiin viljelykelpoisen maan vähenemisen pelossa. Laki kuitenkin määritteli tiealueiden vähimmäisleveyden ja salli yksityisen tieoikeuden perustamisen toisen maan kautta. Kiinteistörekisterit olivat ennen isojakoa kuitenkin puutteellisia, jolloin myös tieoikeuksien yksilöinti jäi usein puutteelliseksi. [Pitkänen 1986: 3-4; Markkula 2005: 23–27.]

Vuoden 1775 Isojakoasetuksen aikana varsinaisten yksittäisten tierasitteiden perustamista vältettiin, jolloin suosittiin yhteisten teiden perustamista. Tuolloin vain tarkoituksenmukaisia ja erityisesti välttämättömiä oikeuksia perustettiin. Tällä haluttiin välttää viljelykelpoisen maan joutumista tien alle, jolla olisi ollut vaikutusta tilalta saatuihin verotuloihin. Ajalle tyypillisempänä käytäntönä oli sijoittaa tiet vähempiarvoiselle takamaalle, kuten kuninkaallisessa selityksessä [1766] nimenomaan määrättiin. Alueella kulkevat tiet merkittiin pääasiassa yhteiseksi kylän taloille, jolloin teitä ei eritelty talokohtaisesti kuuluvaksi oikeuksiksi. Edelleen myöhemmässä isojaon järjestelyä ohjanneessa maanmittausohjesäännöissä [1848] määritellään tiet otettaviksi tilusalasta eril-

leen. Näitä teitä ei kuitenkaan erikseen asiakirjoissa selitetty ja merkitty rasiitteiksi, vaikka niitä saatettiin erotella ja yksilöidä tilakohtaisesti. [Markkula 2005: 23–25; Pitkänen 1986: 6-7.]

Käsitteenä itse tieoikeuksia on käsitelty lainsäädännössä periaatteessa vasta 1800-luvun lopulla, jolloin ensimmäinen tierasitteita käsittelevä asetus astui voimaan. Tätä ennen tieoikeuksista ei käytetty nimitystä nimenomaan rasiitteena, vaan tieoikeuksista oli yleensä maininta niiden aukipitämisestä. Tieoikeuksia ei käsitelty erityisen yksilöidysti, sillä tuon aikaisissa asiakirjoissa yleisiä ovat maininnat ”tiet kululle vapaat”, ”kartalla olevat tiet ovat vapaat” tai ”kaikki tiet aukipidettävät” Lisäksi merkintätavat vaihtelevat maakunnittain ja saattavat toisaalla puuttua jopa kokonaan. Säännöstö on kokonaisuudessaan ollut hyvin tulkinnanvaraista ja vaikeahkosti yksiselitteisesti todettavaa, jolloin tieoikeus on käytännössä monesti jäänyt selvittämättä. [Markkula 2005: 23–27; Talaskivi 2005: 8.]

5.2 Maanmittaustoimituksessa perustetut tiet ennen yksityistielakia

Vasta 1800-luvun lopulla voimaantullut asetus maatalojen osittamisesta [1895] käsittelee lainsäädännöllisesti ensimmäisen kerran kulkuoikeutta koskevan tieoikeuden merkitsemistä rekisteröitäväksi tierasitteena. Silti edelleen 1800-luvun lopussa vain erityisen tarkoituksen mukaisia rasiitteita perustettiin, eikä asetus havaittavasti täsmentänyt rasiitteiden käsittelyä tai lisännyt asiakirjoihin tehtäviä tieoikeusmerkintöjä [Talaskivi 2005: 8]. Näiden rasitemerkintöjen taustalla oli kuitenkin ajatus antaa tietoa kiinteistöä koskevista kulkuoikeuksista mahdollisia uusia omistajia varten. Rasitemäärityksen voidaan silti sanoa tällöin olleen kiinteistökohtainen. Sillä katsottiin, että rasite siirtyy kiinteistön mukana myös sen uusille omistajille.

Vuonna 1916 säädetyssä ja 1917 voimaantullessa asetuksessa jakolaitoksesta [AJ 1916] ja asetuksessa menettelystä maanmittaustoimituksissa [AMM 1916] sisälsivät joitakin säännöksiä tieoikeuden rekisteriin merkitsemisestä. Asetus jakolaitoksesta seurasi Ruotsissa vuonna 1907 lakiin lisättyä pakkosäädösten ottoa, jossa jakotoimituksessa oli kullekin kiinteistölle ja sen palstoille järjestettävä tarpeellinen tieoikeus. Näiden asetusten säännöstö edellytti rasiitteiden merkitsemistä kartalle, tosin vain silloin, kun se on mahdollista. Muutoin rasiitteet merkittiin ainoastaan pöytä- tai toimituskirjaan.

Asetuksen mukaisia rasiitteita merkittiin useissa tapauksissa, mutta vain rasiitetun kiinteistön osalle, ja epäselväksi saattoi monesti jäädä, mitä kiinteistöä rasiitteen oli tarkoitettu palvelevan. [Markkula 2005: 28; Talaskivi 2005: 9.]

Rasiteluettelo oli laajemmassa käsittelyssä vuoden 1951 kiinteistön muodostusta ja merkintää täsmentävässä jakolaissa sekä 1952 jakoasetuksessa. Lisäksi jakolaki voimaantullessaan kumosi ja korvasi vuoden 1916 asetuksen jakolaitoksesta. Vuoden 1927 tilustielaki, joka osaltaan määritteli tieoikeuksien syntymistä, jäi kuitenkin toistaiseksi voimaan. [Jakolaki 1951.]

Jakolaissa määriteltiin rekisteriin merkitsemiskäytännöt huomattavasti tarkemmin, sillä laki edellytti rekisterikartan laatimista [JL 1951: 36 §] sekä tieoikeuden merkitsemistä rekisterikartalle [JL 1951: 146 §]. Lisäksi jakolain 190 § velvoitti, että kullekin lohkolle tulee järjestää tarvittava kulkuyhteys joko erottamalla alue tietä varten tai perustamalla oikeus tienkäyttöön rasiitteena. Jakolain voimaantulon yhteydessä tiet tuli edelleen erottaa ensisijaisesti osakkaiden yhteisinä alueina erilleen. [Markkula 2005: 31–32; Talaskivi 2005: 9.]

Jakolain 190 §:n mukaan rasiitteita luotiin myös tarpeettomasti paikkoihin, joissa niitä ei ole sittemmin käytetty tai voitu käyttää, pelkästään jo täyttämään edellä mainitun 190 pykälän tarkoitus. Tierasitteita on saatettu lisäksi määrätä puutteellisin selvityksin, jolloin varsinkin rasiitettavan kantatilan osalta, rasiitteen luonnin edellytykset eivät ole välttämättä täyttyneet ja kohtuuton rasiituskynnys on voinut ylittyä. [Jakoasetus 1952; Jakolaki 1951; Talaskivi 2005: 9.]

Jakolakiin tehtiin vuonna 1976 useita muutoksia ja täydennyksiä, joista yksi oli pykälän 116 lisääminen. Pykälä 116 lisäsi tarkempia edellytyksiä tieoikeuden perustamiselle, jossa määritellään tierasiitteen tarkoituksenmukaisuus ja tarpeellisuus oikeuttavalle kiinteistölle. Pykälään 116 lisättiin edellytys, jossa kiinteistölle tarpeellinen tieoikeus voidaan perustaa toisen maalle, jos oikeus voidaan perustaa tuottamatta rasiitetulle yksikölle huomattavaa haittaa. Lisäksi 116 a §:ssä, säädetään määräaikaisesta tierasiitteesta.

5.3 Yksityistielain mukaiset tiet

Vuonna 1962 säädetty yksityistielaki määritteli sen voimaantullessa 1963 pitkälle nykykäytännön mukaisen yksityistiemenettelyn, jossa tieoikeudet perustetaan rasittamaan toisen kiinteistön alueelle. Rasitemerkintä tässä tapauksessa tarkoittaa maa-alueen käyttötarkoituksen rajoittamista tienpidollisiin tehtäviin, ei niinkään maa-alueen kokonaan erottamista siihen kuuluvasta kiinteistöstä. Käyttötarkoituksen menetyksestä voidaan yksityistielain mukaan maksaa korvauksia tarvittaessa. [YksTL 1926.]

Tieoikeus on perustamisen jälkeen pysyvä oikeus, joka perustetaan kiinteistökohtaisesti, jolloin oikeus ei lakkaa, jollei sitä lakkauteta virallisessa toimituksessa. Poikkeuksena määrä-ajaksi tehtäviä tierasitteita, joita voidaan erikseen luoda erityistapauksissa. Tällöin rasiteoikeus ei ole pysyvä. Tieoikeus kulkee kiinteistön mukana sitä rasittavana tai oikeuttavana, jolloin oikeus pysyy voimassa kiinteistön vaihtaessa omistajaa. Eriksen ovat sopimustiet, jotka perustuvat vähintään kahdenväliseen sopimukseen ja ovat siten henkilökohtaisia.

Yksityistielaki antaa oikeuden perustaa tierasitetta, ei vain kiinteistölle vaan myös määrä-ajalle, kaivokselle tai jopa toisen omistamalle rakennukselle. Lähtökohta rasitetien perustamiselle on, ettei se saa aiheuttaa huomattavaa haittaa kiinteistölle jonka alueella rasite sijaitsee. Myöhemmin yksityistielaki täsmentyi vuonna 2001 tarkoittamaan, ettei rasitetie saa aiheuttaa huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle. Tämä muutos tarkoittaa myös, ettei tie saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa tieoikeutta nauttivalle kiinteistölle, esimerkiksi tienrakennuskustannusten osalta.

Yksityistielaki koskee vain toimitusteitä ja lakkauttamisen osalta myös sopimusteitä, jotka ovat syntyneet niin sanottu ojalain voimaantulon jälkeen 1.3.1977. Yksityistielaki koskee kokonaisuudessaan ennen ojalain voimaantuloa muodostettuja teitä, jos ne ovat lain 107 §:n mukaisia. Tällaisia teitä ovat tilustielain [1927] nojalla tielautakunnan päätöksellä perustetut tiet sekä muut sellaiset tiet, jolla on yksityistielain 8 §:n mukaisesti sopimukseen tai muulla perusteella saatu pysyvä käyttöoikeus. Muulla perusteella saatuja käyttöoikeusteitä ovat muun muassa ennen eräistä naapuruussuhteista säädetyn lain voimaantuloa syntyneet sopimustiet [NaapSL 1920] ja 1920–1927 saman lain 15 §:n mukaan syntyneet tiet. Nykysäädösten mukaan tällöin tien täytyy kuitenkin olla kiinteistön ainoa ulospääsytie tiekunnan tielle, vesistön rannalle tai yleiselle tielle. Mo-

nia yksityistielain soveltamisalaan kuuluvia sopimustietä ei ole kuitenkaan merkitty maanmittausviranomaisten toimitus- ja rekisterikarttoihin, jolloin ne ovat usein ongelmallisia tieoikeuden osoittamisen kannalta.

5.4 Kiinteistönmuodostamislaki korostaa yksityistielain asemaa

Kiinteistönmuodostamislaki käsittelee pääasiassa kiinteistön muodostamista yleisesti puuttuen kuitenkin joissakin kohdissa yksityistieasioihin. Laki astui voimaan 1.1.1997, vaikka se säädettiin muutamaa vuotta aikaisemmin. Laki määrittelee yksityistielaille tarkempaa asemaa, muun muassa lain 156 §:n mukaan pääperiaatteiltaan rasi-tieteksi tulkittavat tiet tulisi muodostaa yksityistielain mukaisesti, jolloin vain erityisistä syistä päätös voidaan tehdä rekisterinpitäjän päätöksellä. [KML 1995 156 §.]

5.5 Muilla tavoin syntyneitä tieoikeuksia

Tieoikeuksia on syntynyt myös muilla tavoin kuin edellä mainituin maanmittaustoimituksin. Esimerkkeinä näitä ovat kuntien tielautakunnan perustamat tiet sekä, lain eräistä naapuruussuhteista, mukaan perustetut tiet. Lisäksi ennen niin sanottu ojalakia voimassa olleet yleisen tiealueen tiet ovat lain nojalla syntyneet toimitusteiksi.

5.5.1 Tilustielaki salli tielautakunnan perustaa ja ylläpitää tierasitteita

Tilustielaki astui voimaan 3.5.1927, mikä tarkoitti että kunnan oma tielautakunta kykeni itsenäisesti tekemään päätöksiä ilman maanmittausviranomaista, lähes kaikista yksityistieihin liittyvistä asioista, joihin kuului myös tieoikeuksien perustaminen. Tuolloin myös sopimustiet katsottiin vahvistuneiksi, kun tieto sopimuksen teosta toimitettiin tielautakunnalle. [Tilustielaki 1927.]

Tielautakunnan tehtävänä oli laatia kaikista tien tekemistä, kunnossapitoa tai lakkauttamista koskevista toimituksista luettelo. Luettelon tuli sisältää tiedot toimituksen pää-tösajankohdasta, tien tekoon ja kunnossapitoon velvollisista kiinteistöistä, sekä selostus tien sijainnista kuten suunnasta ja pituudesta. Luettelon tuli myös sisältää tiedot tielautakunnalle ilmoitetuista edellä mainituista sopimusteistä. Tilustielain 17 § edellytti säi-

lyttämään toimituspöytäkirjat ja sopimukset sekä lähettämään jäljennöksen tieoikeus luettelosta maanmittausviranomaiselle. [Talaskivi 2005: 7.]

5.5.2 Naapuruuslain mukaiset tiet

Naapuruuslaki eli laki eräistä naapuruussuhteista tuli voimaan 1920, josta erityisesti nykyisin lakkautettu lain 15 § kosketti tieoikeuksia. Naapuruuslain 15 §:n ollessa voimassa, tien sai rakentaa toisen alueelle, jos sen rakentaminen oli edellytys tilan tai palstan tarkoituksenmukaista käyttöä varten. Toisen alueen kautta kulkevasta tieoikeudesta oli maksettava tuomioistuimen vahvistama vuosittainen korvaus. Naapuruuslaista poiketen yksityistielain mukaisista tieoikeuksista maksettavat korvaukset ovat pääsääntöisesti kertaluonteisia. Myös naapuruuslain mukaan tie tuli yleisesti ottaen rakentaa paikalle jossa se tuotti vähiten haittaa. Yksitystielain voimaantullessaan 1.1.1963, lain 110 § kumosi naapuruuslain 15 §:n. Jolloin tällä naapuruuslain perusteella ei voida enää luoda tieoikeuksia. [NaapsL 1920.]

6 Puutteita tieoikeuksia koskevissa tiedoissa

Tieoikeudet ovat ajan kuluessa hahmottuneet ja täsmentyneet, mutta menetelmien kehittyessä rekisterin puutteet ovat seuranneet mukana. Esimerkiksi tilustielain mukaisia tielautakunnan ilmoituksia tiekunnan perustamisesta on tehty vain jossain määrin satunnaisesti maanmittausviranomaiselle. Yksitystielaki paransi tilannetta, sillä lain aikana tällaisia ilmoituksia on saapunut huomattavasti runsaammin. Voidaan ajatella, että yksityistielain aikana pääsääntöisesti kaikista tiekunnista olisi tullut ilmoitus, mutta ennen lain voimaantuloa ilmoitusmenettely on tuottanut vaihtelevaa tulosta. [Talaskivi 2005: 11.]

Luetteloita tielautakunnan päätöksistä ja tietoja uusista sopimusteistä on jäänyt tilustielain aikaan lähettämättä. Lisäksi tilustielain 21 §:n mukaisia tiesopimuksia, tierasitteiden ohella, ei ole suurelta osin päätyneet maanmittausviranomaiselle, jolloin merkinnot sopimusmenettelyllä syntyneistä tilustielainmukaisista teistä ovat myös puutteellisia. Samoin naapurussuhdelain 15 §:n mukaan syntyneistä teistä ei ole merkintöjä. Huomioitavaa on kuitenkin, että Ahvenanmaalla tilustielakia ei ole kumottu. [Talaskivi 2005: 10.]

Satunnaisten tietojen johdosta ei voida luotettavasti todeta tielautakunnan maanmittausviranomaiselle toimittamia tieoikeuslistoja riittäviksi, vaikkei puutteita juuri kyseisessä aineistossa olisikaan. On mahdotonta tietää suoralta kädeltä, mitkä tielautakunnan tiedot ovat puutteellisia ja mitkä eivät. Näiden aineistojen oikeellisuuden toteaminen vaatisi vertailututkimusta kunkin tielautakunnan oman arkiston ja maanmittausviranomaisen arkiston kanssa.

Kiinteistörekisteristä edelleen löytyvät puutteet tieoikeuksissa johtuvat näin ollen historiallisista syistä ja ajan mukaisista käytännöistä. Yleisesti ottaen maanmittausomaisen hallussa olevat merkinnät tilustielain voimassaoloajalta 1927–1962 saattavat olla olennaisesti puutteellisia. Yleisenä toteamuksena voidaan sanoa tieoikeuksien useissa tapauksissa olevan vajavaisia, jos niiden perustaminen ajoittuu 1950-lukua varhaisemmalle ajalle. [Lehtonen, 2008; Talaskivi 2005: 11.]

6.1.1 Tieoikeuden periytyiskäytännöt ovat vaihdelleet

Kiinteistön lohkomistapauksessa on noudatettu eri säännöksiä ajan kuluessa sekä asiasta on annettu vaihtelevia päätöksiä oikeudessa. Keskeisenä kysymyksenä on pidetty tierasiteoikeuden periytymistä lohkottaessa uudelle määrälalle. Eri ajankohtina periytyminen on edellyttänyt erillisen merkinnän kauppakirjassa tai vastaavasti hoitunut automaattisesti, jos erillistä merkintää ei ole ollut. Tällä tavoin lohkottu kiinteistö on saattanut saada oikeuden rasitteeseen joka emäkiinteistölläkin on ollut. Tieoikeuden periytymisestä huolimatta lohkiinteistö ei ole välttämättä edes pystynyt hyödyntämään kyseisiä tieoikeuksia. Lisänä hyödyntämättä ovat jääneet myös ne tieoikeudet, joiden olemassaolosta kiinteistön omistaja ei ole edes tiennyt.

Jakolain aikaan lohkotila saattoi usein saada emäkiinteistön rasiteoikeudet, josta esimerkkinä korkeimman oikeuden päätös [KKO 1995: 197], jossa lohkotila sai oikeuden emäkiinteistön rasitteisiin, jollei toisin ole mainittu. Tosin huomattavasti haittaa aiheuttavissa tapauksissa asia on KKO:ssa asia tulkittu toisin, jolloin lohkotila ei ole saanut oikeuksia, jollei kauppakirjassa erikseen näin mainittu. Voidaan siis olettaa, että tämä periaate siirtää emätilan rasiteoikeudet myös muille kiinteistöistä muodostettaville tiloille on luonut turhia rasitteita ja taas joissakin tapauksissa lisännyt rasitteen haitallisuutta

sitä velvoittavalle kiinteistölle. Oleellista on, että uusia kiinteistöjä lohkottaessa sitä oikeuttavia tai rasittavia merkintöjä ei ole aina siirretty uuden kiinteistön tietoihin. Edellä mainitusta syystä vanhoja tieoikeuksia ei tule jatkaa sellaisenaan perusteettomasti, jos tieoikeudella ei ole todistettavasti olennaista käyttöä tai tarvetta.

[Markkula 2005: 156–157.]

Nykykäytäntönä kantakiinteistön hyväksi perustettu rasiteoikeus ei periydy osittamistoimituksessa muodostettaville kiinteistöille [KML 1995: 159.2 §]. Jos kantakiinteistön rasiteoikeus halutaan siirtää koskemaan myös uusia kiinteistöjä, on tällöin tieoikeuden tarpeellisuusaste eli perustamisedellytykset täytyttävä. Uudet rasiteoikeudet saattavat lisätä ennestään rasitetun tieoikeuden kuormittavuutta ja näin ollen myös lisätä haittaa rasitetulle osapuolelle, jolloin asia on katsottava vastaavan uutta rasitekäsittelyä. [Hyvönen 1982; KML 1995: 156–157 §; Pitkänen 1986: 28.]

6.1.2 Rasiteoikeuden tarve ja käyttö on muuttunut

Tieoikeuksien merkinnässä käytetty menettely ei ole aina syy oikeuksien puutteellisuuden. Syy voi löytyä muuttuneesta tienkäytöstä, koska tieoikeuksia on myönnetty jatkuvasti ajan kuluessa ja käytäntöjen muuttuessa. Ennen toiminut oikeus saattaa nykyisellään vaatia lisätoimenpiteitä ja täydennyksiä, ellei ole jopa käynyt turhaksi. Ajoneuvojen koko ja erityisesti tien käytön kannalta merkityksellinen ajoneuvojen keskileveys on kasvanut, kuten myös liikennemäärä monella alueella on lisääntynyt. Aikaisemmin saattoi riittää kulkuoikeus, joka mahdollisti hevosella alueen läpi kulkemisen. Nykytarpeilla ajateltuna muutaman metrin levyinen tieoikeus ojineen käy jo ahtaaksi.

Tien sijainti tai osa siitä on saattanut muuttua, jolloin tie on saattanut leventyä muun muassa naapurikiinteistön alueelle tai siinä olevat mutkat suoristua. Toisaalta voi olla myös niin, että rasitetieoikeus on asianmukaisesti luotu tietoimituksessa ja merkitty toimitusasiakirjoihin ja karttoihin, mutta todellisuudessa tie on kuitenkin rakennettu eri sijaintiin kuin toimitus on sen määrännyt. Teiden todellisen sijainnin ja rasiteoikeuden ero voi johtua monestakin syystä, kuten tietämättömyydestä tieasioista. Lisäksi tientehtäjä voi olla epävarma, missä tien on todellisuudessa tarkoitus sijaita. On myös mahdollista, että tieoikeuden eri osapuolet ovat sopineet keskenään tien uudesta sijainnista ilmoittamatta siitä maanmittausviranomaisille.



Kuva 4. Saman valmistajan ajoneuvoja eri aikakausilta [New and old beetle. 2011; History of the Original Mini 2009]

Ajoneuvojen koko ja erityisesti leveys on kasvanut tasaisesti ajan kuluessa. Kuvassa 4 nähdään miten ajoneuvojen koko on kasvanut muutamassa kymmenessä vuodessa, ajoneuvokehityksen historiassa. Ajoneuvojen rakenne on tullut kevyemmäksi ja tilan tarve suuremmaksi, jolloin myös kulkuväylien leveyden on muututtava. Lisäksi moottoriajoneuvoliikenne on kasvanut tasaisesti myös maaseudulla.

6.1.3 Kiinteistöt tai palstat ilman tieoikeutta tai näkyvää tieyhteyttä

Syy siihen, miksi kaikille kiinteistöille tai sen palstoille ei ole kiinteistörekisterissä lainkaan pysyviä tieoikeuksia, ei johdu välttämättä kiinteistörekisterin puutteellisuudesta, vaan siitä, ettei näille alueille ole ollut tarvetta tieoikeuksille. Tieoikeuden tarpeellisuuden määrittää viimekädessä asianosainen itse. Hän on näin ollen itse vastuussa tieoikeuden hakemisesta maanmittauslaitokselta. Monille metsäkiinteistöille ja pastoille ei ole näin ollen ollut tarvetta hakea ja perustaa tieoikeutta, jos kulku niille on järjestetty muilla keinoilla. Metsän käyttö ja hoito eivät edellytä joka vuotuista liikennöintitarvetta, jolloin kulku metsäalueille on usein järjestetty sopimuksin tai talvitieyhteyksinä.

6.1.4 Ojalaki ja sen seuraukset kiinteistörekisteriin

Asiansa erikseen on niin sanottu ojalaki eli laki yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina, joka astui voimaan 1.3.1977. Isojaosta lähtien alueita on maanmittaustoimituksissa erotettu kiinteistöjen yhteisiksi

tialueiksi. Tämän rinnalle on kuitenkin vähitellen syntynyt myös kulkuoikeusrasitteen perustaminen, eli nykylainsäädännön [YksTL 1962] mukainen rasitetie. Tällaiset yhteiseksi erotetut tie- ja valtaoja-alueet olivat ongelmallisia kiinteistörekisterinpitäjälle. Tätä syytä voidaan hyvin pitää tärkeimpänä edellytyksenä ojalain säätämislle. Ennen ojalain yhteiset tiealueet eivät olleet rekisterissä mukana. Nämä haluttiin lain voimaantulon myötä rekisterin piiriin. Yksityistielain säätämisen jälkeen alueiden erottamiselle ei ollut enää tarvetta, sillä samaan lopputulokseen päästiin tierasitteita perustamalla. Tierasitteissa alueen omistusoikeus pysyy sen alkuperäisellä omistajalla. [Ojalaki 1976.]

Ojalain säätämislle lakkautettiin kaikki yhteiset tie- ja valtaoja-alueet suoraan lain nojalla ilman erillistä lakkautustoimitusta. Tällä päätöksellä oli huomattavia seurauksia kiinteistörekisterin rakenteelle. Lain seurauksena suuri määrä yhteisiä tiealueita lakkasi olemasta ja siirtyi pääsääntöisesti keskiviivaperiaatteen mukaan sitä rajoittaviin naapurikiinteistöihin tai suoraan kunnan omistukseen.

Lakaneeseen yhteiseen alueeseen sen osakaskiinteistöillä oli mahdollisuus saada pysyvä rasitetieoikeus korvauksetta, vaikka maa-alue siirtyikin tiehen rajoittuvien kiinteistöjen omistukseen. Osakaskiinteistön omistajan oli kuitenkin lain voimaantullessa täytynyt käyttää aluetta sen alkuperäiseen tai siihen verrattavaan tarkoitukseen. Ojalain voimaantulon aikaan yhteisiä alueita ei siis välittömästi liitetty ympäröiviin kiinteistöihin eikä näiden rasite-oikeuksia tutkittu silloisen käytön mukaan. Koska lakkaaminen tapahtui lain nojalla, sen tuomia muutoksia ei eritelty käyttöoikeusyksiköittäin yksilökohtaisesti kiinteistörekisteriin. Tilanteen tutkiminen on tullut esille myöhemmin tapahtuvissa toimituksissa.

Voidaan silti sanoa ojalain helpottaneen maanmittausviranomaisia rekisterin pidossa, sillä arviolta 500 000–1 000 000 yhteisen tierakisteriyksikön rekisteröiminen sähköiseen järjestelmään ei ollut enää tarpeen. Kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikkönä tieoikeus on merkitty lähinnä vain silloin, kun sen hoitamiseen on perustettu tiekunta. Ojalain 4 §:n mukaan sai lakaneeseen yhteiseen tiehen oikeuden se kiinteistö, jolla oli osuus tähän tiehen ennen lain voimaan astumista. Tältä osin lakaneiden yhteisten teiden alueella kulkevaan tiehen kohdistuneet aiemmat oikeudet voidaan perustellusti todeta puuttuvan kiinteistörekisteristä, koska niitä ei ole järjestelmällisesti kiinteistörekisteriin viety. [Markkula 2005: 55–60.]

7 Tiekäytäntö nykyään

7.1 Tiekunta

Tiekunnan perustaminen tulee usein ajankohtaiseksi, kun tieosakkaiden eli yksityistietä käyttävien määrä kasvaa. Tienkäyttäjien määrän kasvaessa kysymykseksi muodostuvat tien ylläpitokustannusten jako ja ylläpidon toteuttaminen. Tiekuntaa varten määritellään selkeästi tienpidon yksiköt, eli osuus tiestä, josta kukin on vastuussa. Lisäksi tiekunnalle määritellään sen toimielimet, kuten hoitokunta tai toimitsijamies. Osakas, joka käyttää tietä paljon tai tien koko pituutta hyväkseen, on aivan eri asemassa kuin tien alkupäähän liittyvä, harvoin tietä käyttävä kesämökkiläinen. Tiekunta voidaan perustaa muun muassa yksityistietoimituksessa viranomaisen päätöksellä, jos katsotaan järjestäytyneen osakaskunnan olevan tarpeellinen tienpidon hallintaan.

Tiekunnan oikeuksiin kuuluvat muun muassa lisätieoikeuden myöntämiset. Tiekunta voi omalla päätöksellään hyväksyä kiinteistön liittymisen tiekuntaan. Jos tiekunnan osakas-kiinteistö tarvitsee oman rasi-tieoikeuden tiekunnan tielle pääsemiseksi, tarvitaan tieoikeuden perustamiseen maanmittaustoimitus.

Tiekunta ei ole velvoitettu ilmoittamaan yksityistierekisterin pitäjälle uusia tieoikeuksia. Tiekunnan ilmoitusvelvollisuus koskee vain toimitsijamiehen tai tiekunnan puheenjohtajan yhteystietojen ilmoittamista. Jotta tiekunnan tietojen ajantasaisuus voitaisiin varmistaa, on selvää, että ilmoitusvelvollisuutta tulisi laajentaa. Tilustielakiin [1927] ei aikanaan sisällynyt tiekuntaa käsitteleviä säädöksiä, sillä tiekunnan asioita hoiti kunnan oma tielautakunta.

7.2 Suomen tieverkot

Tienkäytön ja tarpeen ymmärtämiseksi seuraavassa erittelyssä kerrotaan lyhyesti Suomen tierakenteesta. Suomessa oleva tieverkosto voidaan pääsääntöisesti jakaa kolmeen eri luokkaan perustuen muun muassa alueella olevaan kaavaan ja tahoon, joka sitä ylläpitää. Kuvassa 5 on nähtävillä erilaisia tietyypppejä.

7.2.1 Maantiet

Maantiet ovat teitä, jotka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja ovat valtion vastuulla ylläpitää. Maantiet itsessään voidaan jakaa taas useampaan eri luokkaan, perustuen niiden liikenteelliseen merkitykseen. Valtakunnallinen ja maakuntien välillä kulkeva tie on valtatie, joka kattaa Suomessa suurimmat ja liikennöidyimmät tiet. Maakunnan sisäiseen liikenteeseen tarkoitettu kantatie täydentää valtatieverkkoa ja on yhdessä valtateiden kanssa osa suomen pääliikenneverkkoa. Seututiet ovat taas alueellisempia tarpeita palvelevia teitä. Usein moottoritien läheisyydessä kulkee vanha seututie, johon on mahdollista rakentaa useampia tieliittymiä hitaamman kulkunopeuden puolesta. Laajin maantieluokka on yhdystie, joiksi lasketaan muut pienemmät maantiet. Pituuden mukaan laskettuna yhdysteitä on kaikista maanteistä yli puolet. [Maantielaki 2005: 4 §.]



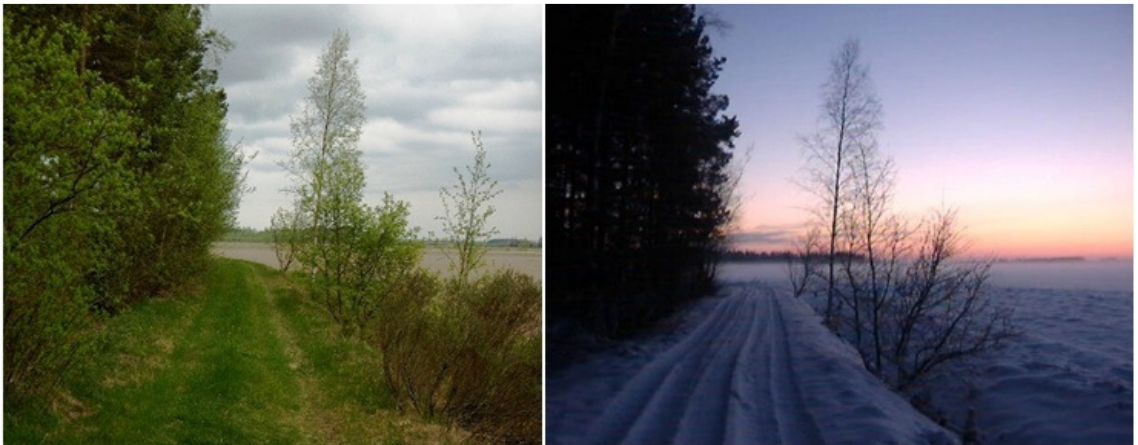
Kuva 5. Kuvakollaasi eri tietyypeistä: kantatie, katu, seututie ja pihatie

7.2.2 Kadut

Kadut sijaitsevat pääasiassa kaupunkien ja kuntien keskustoissa, asemakaava-alueilla, ja niiden paikka ja pituus on tarkoin määritelty kaavassa. Kunnat vastaavat pääsääntöisesti omalla alueellaan sijaitsevista kaduista sekä niihin liittyvistä liikennelaitteista. Rastietuoikeuksia harvemmin myönnetään asemakaava-alueilla oleville tonteille, sillä kulkuyhteyden takaamiseksi kaava-alueen kiinteistöt yleensä rajoittuvat vähintään yhteen katuun.

7.2.3 Yksityiset tiet

Yksityistiet ovat käytöltään rajoitettuja teitä, johon kaikilla tienkäyttäjillä ei välttämättä ole kulkuoikeutta. Yksityisteistä vastaavat pääosin niiden käyttäjät, eli pääasiassa kiinteistöjen omistajat, joilla on kulkuoikeus tiehen. Suomessa pisin tieverkko muodostuu yksityisteistä, joiden kokonaispituus vaihtelee laskentamenetelmästä. Karkeasti arvioiden yksityisiä teitä on yli 350 000 kilometriä [Hämäläinen 2007: 146]. Yksityistiet voidaan jakaa kolmeen luokkaan, niiden perustamismenetelmän mukaan: Kiinteistöjen omiin teihin, sopimusteihin ja toimitusteihin. [Digiroad 2012: 3.]



Kuva 6. Kuvakollaasi yksityistiestä eri vuodenaikoina

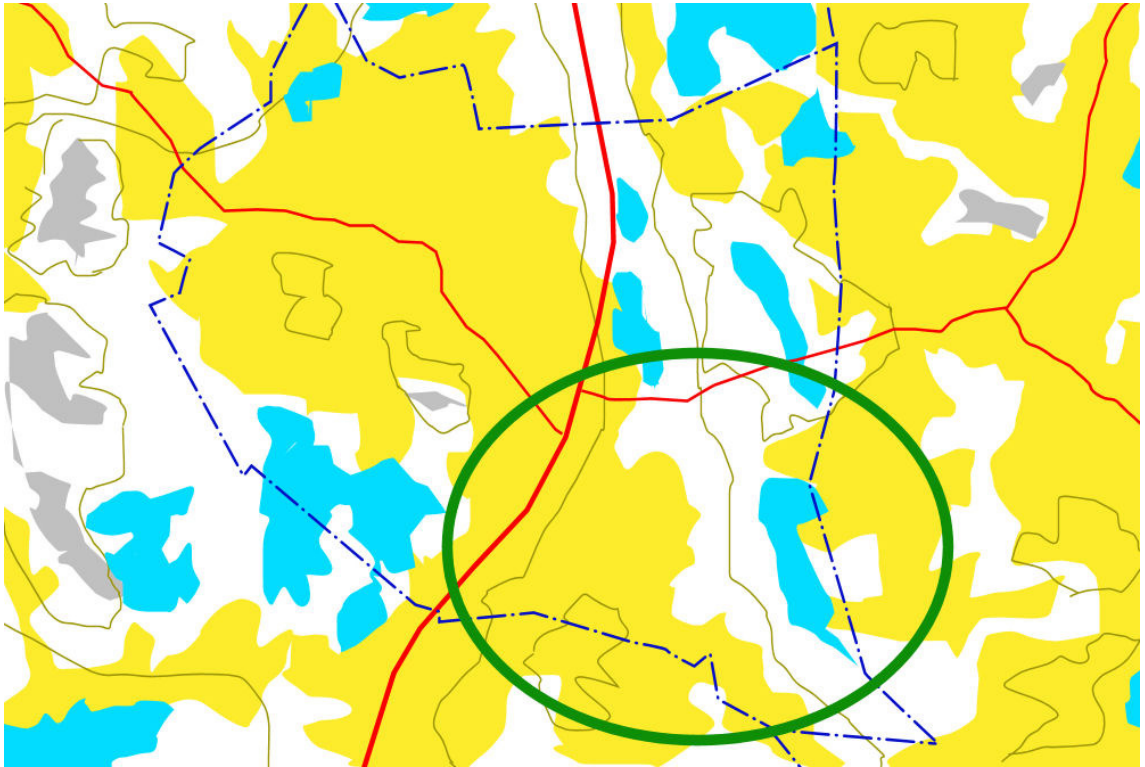
Harvoin käytetty ja ylläpidetty yksityinen tie voi maastossa olla vaikeasti kulkuväyläksi tulkittavissa, mutta silti ainoa kulkuyhteys kiinteistölle tai sen osalle. Kuvassa 6 yksityinen tie kesällä ja talvella, jota käytetään harvakseltaan. Talvikuvassa voidaan helpolla

arvioida tien käyttöä lumeen painautuneista jäljistä. Tien tarpeellisuutta saatetaan joutua arvioimaan yksityistietoimituksissa.

Kiinteistöjen omat tiet kattavat tiet, jotka ovat kiinteistön omistajan tai haltijan omassa käytössä, eikä niihin kohdistu ulkopuolisen kiinteistön käyttöoikeuksia. Näistä teistä, niiden tekemisestä, käytöstä ja ylläpidosta vastaavat kiinteistön omistajat itse. Sopimustietä käyttävät ja ylläpitävät lähinnä kulkuoikeudesta sopineet osapuolet, jolloin sopimustie perustuu vähintään kahden henkilöiden väliseen sopimukseen. Sopimus ei automaattisesti sido kiinteistön uutta omistajaa.

Tieoikeudet, joita tässä työssä ensisijaisesti käsitellään, ovat toimitusteitä. Toimitusteihin kuuluvat tieoikeudet, jotka on perustettu ja vahvistettu virallisessa yksityistietoimituksessa. Toimitustien ero sopimustiehen on se, että se sitoo kiinteistöjä ja on pysyvä kiinteistöä rasittava tai palveleva oikeus, joka säilyy voimassa omistajan vaihdosta huolimatta. Toimitustien perustamisen ohella tien lakkauttaminen vaatii viranomaisen päätöksen. Erityistä toimitusteissä on viranomaisvahvistus, jolloin oikeus kulkea toisen kiinteistön kautta on merkittynä kiinteistörekisteriin. [Yksityistielaki 1962.]

Osa yksityisteistä voi saada lisäksi valtion tarjoamaa avustusta täytettyään avustuksen saantiehtot. Avustusta voidaan saada esimerkiksi jos tie on osittain yleisessä käytössä, tai muutoin hyödyttää yleistä tarvetta. Avustusta voi saada siten yksityistielain [1962] 93 §:n edellytysten mukaisesti myös silloin, jos yksityisen tieosakkaan kunnossapitovelvollisuus muodostuu kohtuuttomaksi, sellaiseen osakkaaseen verrattuna, joka on lähellä tieliittymää julkiselle tielle. [Markkula 2001: 375–383; Tiehallinto. 2004: 47; Valtionavustuslaki 2001: 7 §.]



Kuva 7. Hahmotelma, jossa alueellinen tietoisuus on rajattuna, suurimpien maanteiden ja kuntarajan avulla

8 Yksityistietoisuus

8.1 Yksityistielain mukainen tietoisuus

Yksityistielain [1962] 8 §:ssä on määritelty tieoikeus, joka oikeuttaa käyttämään toisen aluetta kulkemiseen.

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

Lisäksi yksityistielain 38 §:ssä määritellään tarkemmin tierasitteen määrittämisperusteista tietoisuudessa. Tietoisuudessa voidaan muun muassa määrittellä yksityistielain mukaisia tierasitteita, jo ennestään olevaan tien aseman ja leveyden selvittämisestä ja korvauserusteista. Käsiteltävän tieyhteyden kuullessa tiekuntaan on lisäksi käsiteltävä

tiekunnan tieosakkaat ja vahvistetaan tienpidon tieyksiköt sekä niiden perusteet. [YksTI 1962: 38 §.]

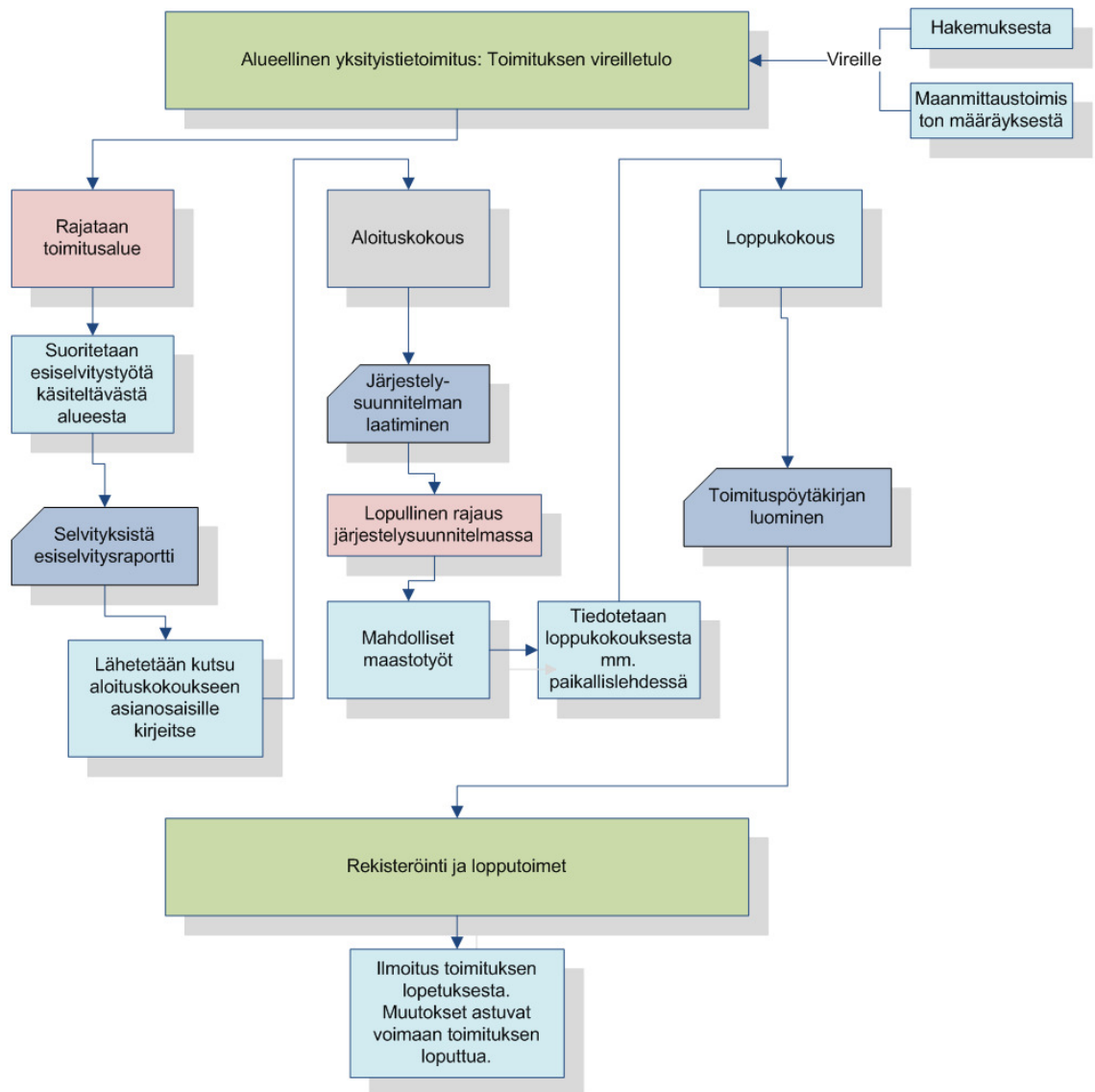
8.2 Alueellinen tietoimitus

Yksityistielain mukaisen alueellisen tietoimituksen tarkoitus on käsitellä kohdealuetta laajemmin, kuin yksittäisen tieoikeuden tai kiinteistön näkökulmasta. Alueellisella tietoimituksella voidaan pyrkiä haitallisten vaikutusten vähentämiseen silloin, kun edellytetään esimerkiksi kokonaisen tiekunnan tieoikeuksien tai muun suuremman alueen uudelleen tarkastelua. Kuvassa 7 nähdään toimitusalueen mahdollinen rajaaminen.

Alueellisesta tietoimituksesta säädetään tarkemmin yksityistielain [1962] 38c §:ssä.

Alueella, jolla tieoikeudet ovat epäselvät tai jolla liikenteellisten olosuhteiden muuttumisen vuoksi on tarpeen tehdä tai lakkauttaa teitä taikka muutoin järjestellä tieoikeuksia, voidaan tarkoituksenmukaisten tieyhteyksien järjestämiseksi ja tieoikeuksien saattamiseksi vastaamaan muuttuneita olosuhteita kunnan, tiekunnan tai kiinteistön omistajan hakemuksesta suorittaa tällaista aluetta koskeva tietoimitus (alueellinen tietoimitus). Jos edellä tarkoitettu tieyhteyksien järjestely on tarpeen paikallisen liikenteen vähentämiseksi yleisellä tiellä taikka rautatien tasoristeyksien vähentämisen tai poistamisen vuoksi, alueellisen tietoimituksen suorittamista saa hakea myös yleisen tien tai radan pitäjä. Tietoimitusta haetaan maanmittaustoimistolta, joka antaa toimitusmääräyksen ja huolehtii toimituksen suorittamisesta silloinkin, kun toimitus koskee kokonaan kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua aluetta.

Alueellinen tietoimitus pyritään suorittamaan yhtenäisellä alueella, jossa alue voi muodostua muun muassa yhden tai useamman tiekunnan tien vaikutusalueista. Lisäksi alue voi rajoittua muun muassa kunnanrajoihin, kunnan halki risteäviin suurempiin valtateihin tai vesistöihin.



Kuvio 1. Alueellinen yksityistietoimitus vaiheittain etenevänä prosessikaaviona

Alueellinen yksityistietoimitus prosessikaaviona [kuvio 1] kuvaa alueellisen tietoimituksen eri vaiheita sen toimituksen vireille tulosta sen päätökseen. Tässä työssä perusrannushankkeena käsiteltävä alueellinen tietoimitus toimii pääasiassa yhden toimituskokouksen periaatteella, jossa kuuleminen hoidetaan ensisijaisesti kirjeitse. Tällöin aloituskokousta ei välttämättä tarvita. [Kärkkäinen & Heikkinen 2012.]

8.3 Alueellisen tietoitituksen erityispiirteitä

Alueellisessa tietoitituksessa on joitakin keskeisiä erityispiirteitä verrattuna tavalliseen tietoititukseen tai lohkomistoititukseen. Seuraavassa erittelyssä on pyritty selventämään muutamia näistä erityispiirteistä

8.3.1 Tietoitituksen asianosaiset

Toimituksessa asianosaisia ovat henkilöt, joiden oikeuksia toimituksessa käsitellään, asianosaisena voivat olla myös jotkin yhteisöt, kuten kunta. Alueellisessa tietoitituksessa asianosaisia on tavallisesti useita kymmeniä, ellei jopa satoja. Laki määrittelee miten toimituksesta on tiedotettava asianosaisille, jotta toimitus kaikkine osineen täyttäisi lainvoimaisuuden ehdot [KML 1995: 168–171 §]. Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kutsukirjeellä, joka toimitetaan asianosaisille tai heidän edustajilleen. On kuitenkin huomioitavaa, jos toimituksen aloittamisesta on tiedotettu 168 ja 169 §:ssä säädettyllä tavalla, asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista.

8.3.2 Järjestelysuunnitelma

Alueellinen yksityistietoititus antaa mahdollisuuden järjestellä yksittäisiä tietä koskevia laajempia tieoloja kerralla. Näin ollen yksittäisen tien siirtämiselle tai lakkauttamiselle ei välttämättä tarvitse olla erikseen laissa säädettyjä edellytyksiä [YksTL 1962: 8.2 § & 84 §]. Suuren alueen käsitteleminen kerralla edellyttää kuitenkin erityisen suunnitelman laatimista ja hyväksyttämistä. Järjestelysuunnitelma on koko toimitusalueelle tehtävä tiesuunnitelma, johon laaditaan näkyville tarvittavat tiejärjestelyt. [Liite 1.]

Järjestelysuunnitelma laaditaan toimituksen asianosaisten kuulemisen jälkeen, ja se sisältää ehdotuksen alueen uudesta tiejärjestelystä. Järjestelysuunnitelmasta tulee ilmetä oikeutetut kiinteistöt sekä niitä koskevat uudet tieoikeudet, yleismaininta toimitusalueella olevien vanhojen kulkemista palvelevien oikeuksien lakkaamisesta sekä järjestelysuunnitelman perustelut. [Toimitusmenettelyn käsikirja 2010.]

Kiinteistön tai sen palstan ollessa alueellisen tietoimituksen rajalla tai rajan ulkopuolella voi tulla eteen tilanne, jossa kiinteistön asioita joudutaan käsittelemään useammassa alueellisessa tietoimituksessa. Tällaisia tapauksia ovat muun muassa kiinteistöt, joiden rasitteet ovat rajatun alueen ulkopuolella tai ulkopuoliset kiinteistöt, joiden rasitteet ovat käsiteltävällä alueella. Tällöin alueellinen yksityistietoimitus suoritetaan vain rekisteriyksikön osalla ja rekisteriyksikön tietoihin tulee merkintä sitä kattavista toimituksista niiden päättyessä. Kun jokainen kiinteistön oikeuksia käsittelevä alueellinen tietoimitus on suoritettu, merkitään kiinteistön tietoihin toimituksen päättyneen kokonaisuudessaan.

8.3.3 Rekisteröinti ja kirjaaminen

Alueellisen tietoimituksen kulussa on kiinteistörekisterin ylläpidon kannalta tarkoituksenmukaista lakkauttaa pääsääntöisesti tiet, joita ei ole merkitty käyttöoikeusyksikköinä kiinteistörekisteriin. Tarpeelliset tiet, jotka vastaavat jotain ennestään olevaa tietä voidaan perustaa uusina tieoikeuksina. [Toimitusmenettelyn käsikirja 2010.]

Alueellisen tietoimituksen kohteena olevalla alueella ennestään olevat tiet, jotka käyvät tiejärjestelyjen johdosta tarpeettomiksi, voidaan lakkauttaa selvittämättä niihin oikeutettuja kiinteistöjä. [YksTI 1962: 38c §]

Edellä mainittua menettelyä ei kuitenkaan sovi noudatettavaksi tiekunnan tielle, sillä tiekunnan tiet tulisi olla merkittyinä kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikköinä, joiden perustamistiedoissa on toimituksesta tieto siitä, milloin tiet ovat alun perin perustettu. Tällä menettelyllä saadaan kaikki toimitusalueella käytössä olevat tiet merkityksi kiinteistörekisteriin. [Toimitusmenettelyn käsikirja 2010.]

Toimituksessa selvitetty tieoikeudet kirjataan sähköiseen kiinteistörekisteriin kiinteistöjä koskevinä käyttö-oikeusyksikköinä. Erikseen ovat kuitenkin omistajien väliset sopimukset ja tieoikeudet, joita ei merkitä rasitteiksi.

8.3.4 Yleishyödyllinen toimitus

Jos yleinen etu vaatii, maanmittaustoimisto voi antaa määräyksen alueellisen tietoimituksen suorittamiseen hakemuksetta. Huomattavaa on, että aluekokonaisuuden etu voi

yksittäistapauksessa mennä yksittäisen kiinteistön edun edelle. [Toimitusmenettelyn käsikirja 2010; YksTI 1962: 38c §.]

Alueellisen yksityistietoimituksen kustannuksista säädetään tarkemmin yksityistielaisissa, riippuen muun muassa toimituksen vireilletulotavasta.

Alueellisen tietoimituksen kustannusten maksamiseen sovelletaan 47 §:n säännöksiä. Jos toimitus on tullut vireille hakemuksesta, ja jos se on ollut osittain tai kokonaan yleisen edun vaatima, voidaan toimituskustannukset tai osa niistä maksaa valtion varoista. Asiasta päättävät toimitusmiehet. Toimitusmiesten asiassa tekemään päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta. Jos toimitus tehdään hakemuksetta maanmittaustoimiston määräyksestä, toimituskustannukset maksetaan valtion varoista. [YksTI 1962: 38c §]

Alueellinen tietoimitus voidaan suorittaa täysin valtion kustantamalla tuella, jos toimituksen hakijana on valtiota edustava Maanmittauslaitos. Tosin kustannusten määräytyminen on tapauskohtaista, riippuen siitä onko jokin toimituksen asianosaisista saanut toimituksen myötä merkittävää taloudellista hyötyä.

9 Kiinteistörekisteritiedot tuotava selvemmin esille

Kiinteistörekisteri pyrkii olemaan sen kaikilta osilta kattava, selkeä ja luotettava. Kiinteistörekisterin ja laajemmin kiinteistötietojärjestelmän tietoihin on kyettävä luottamaan siinä määrin, että sen perusteella voidaan luotettavasti näyttää siihen kirjatut oikeudelliset suhteet, kuten kiinteistöihin kohdistuvat omistus- ja vakuussuhteet. Kiinteistörekisteri takaa positiivisen ja negatiivisen julkisen luotettavuuden, jossa rekisteri sisältää vain voimassa olevat oikeudet.

Kiinteistörekisteri sisältää monia erityistietoja muun muassa kiinteistöjä koskevista käyttöoikeusyksiköistä, joita tässä työssä käsiteltävänä ovat kiinteistöjen tieoikeudet. Kyseiset tieoikeudet mahdollistavat kiinteistöltä poistumisen tai kiinteistön palstojen välisen liikenteen toisen omistaman alueen kautta. Nämä oikeudet ovat rekisteriin merkitty, ja niiden pysyvyyteen voidaan siten luottaa.

Tieoikeuksista todistavat merkinnät eivät välttämättä ole suoraan nähtävillä, johtuen eri aikoina muodostuneista ja käytetyistä maarekisteriin merkintäkäytännöistä. Varsinais-Suomen alueella merkintäkäytännöt ovat muun muassa muodostuneet sen pitkän asu-

tushistorian mukaan. Esimerkkinä voidaan mainita tapaus, jossa rasitetieoikeus on pe-
riytynyt, eli oikeus on siirtynyt kiinteistöä lohottaessa sen kantatilalta. Tällaisessa tapa-
uksessa merkintä on kuitenkin saattanut jäädä vain kantatilan tietoihin. [Kärkkäinen &
Heikkinen: 2012].

Edellä mainitun perusteella voidaan sanoa, että kiinteistörekisteriin merkityissä tieoike-
uksien sijainnissa tai eri aikoina tehdyissä maarekisteriin merkintätavoissa on poik-
keamia. Pelkästään sähköisessä kiinteistörekisterissä näkyvillä oleviin tierasitemerkin-
töihin ei voida välttämättä luottaa ainoina tietoina, sillä kaikkia lainvoimaisia alkuperäi-
siä asiakirjoja ei ole vielä siirretty sähköiseen järjestelmään [Kujanpää, 2008; Sihtola
2009].

Edellytyksenä saattaa olla perusteellinen tutkimus, jossa käydään läpi arkistoja aikai-
sempia rasiteoikeuksien merkinnöistä, vuosikymmenienkin päähän. Periaatteessa selvi-
tystyössä on mahdollista päätyä lähimpään uusjaon kaltaiseen toimitukseen, ellei jopa
kiinteistön muodostamisen alkuajoille aina isojakoon saakka 1700-luvulle. Huomattavaa
on, että merkintöjä sähköiseen järjestelmään on tehty vasta viime vuosikymmeninä,
jolloin sitä vanhemmat merkinnät saattavat olla pelkästään joko fyysisesti paperilla tai
skannattuna kuvana.

Tieoikeudet ovat siis kiinteistörekisteristä löydettävissä ja tutkittavissa tapauskohtaises-
ti. Kuitenkin työmäärä, joka näiden oikeuksien selvittämiseen kuuluu, kasvaa vuosi vuo-
delta maaston ja kiinteistörekisterin muuttuessa. Esimerkkinä voidaan mainita niin sa-
nottu ojalain mukaiset, vuoden 1977 käytössä olleet sopimustiet. Tällaiset sopimustiet
ovat saattaneet jo kasvaa umpeen, ja näiden silloisen käytön toteaminen ennen ojalain
voimaantuloa voi olla haastavaa. [Kärkkäinen & Heikkinen 2012; Ojalaki 1976.]

10 Kiinteistörekisterin parantaminen

Erityiset toimenpiteet kiinteistörekisterin parantamiselle ovat edellytys riittävän tulok-
sen aikaan saamiseksi. Voidaan olettaa, etteivät kiinteistörekisterissä olevat puutteet
poistu jatkuvasti tehtävissä toimituksissa, kuten lohkomistoimituksissa ja yksityistietoi-
mituksissa.

Vaihtoehtoisia malleja kiinteistörekisterin parantamiselle on esitetty eri muodoissaan useita, joista voidaan hahmotella kolme erilaista vaihtoehtoa. Talaskivi [2005] on raportissaan tutkinut rekisterin pitäjän päätösmalliin perustuvaa menettelyä, jossa tieoikeudet tutkitaan järjestelmällisesti ja arvioidaan tarpeellisiksi niiden käytön ja tarpeellisuuden mukaan. Olennaista on, että rekisterin pitäjä suorittaa päätöksen tarpeellisista tieoikeuksista ja tämän jälkeen toimittaa rekisteröinti-ilmoituksen kohteena olleiden tieoikeuksien asianosaisille.

Muita vaihtoehtoja perusparannusmalliksi ovat muun muassa arkistotutkimusmenettely ja alueellinen tietoimitus. Arkistotutkimusmenettelyssä tutkitaan erikseen arkistojen avulla, jokainen mahdollinen tieoikeus ja tuodaan oikeus esille sähköiseen kiinteistörekisteriin. Tämä tarkoittaa myös kaikkia tiekunnan tiehen kohdistuvia tieoikeuksia, jotka ovat muodostuneet ennen tiekunnan perustamista. Kolmas vaihtoehto on alueellinen tietoimitus perusparannushankkeena, jota tässä työssä eritellään tarkemmin. Alueellisessa tietoimituksessa erityisenä piirteenä voidaan pitää asianosaiset koolle kutsuvaa toimituskokousta, jonka tarkoitus on antaa asianosaisille selkeämpi vaikuttamismahdollisuus heitä koskeviin asioihin.

10.1 Alueellisen tietoimituksen merkitys kiinteistörekisterin parantamisessa

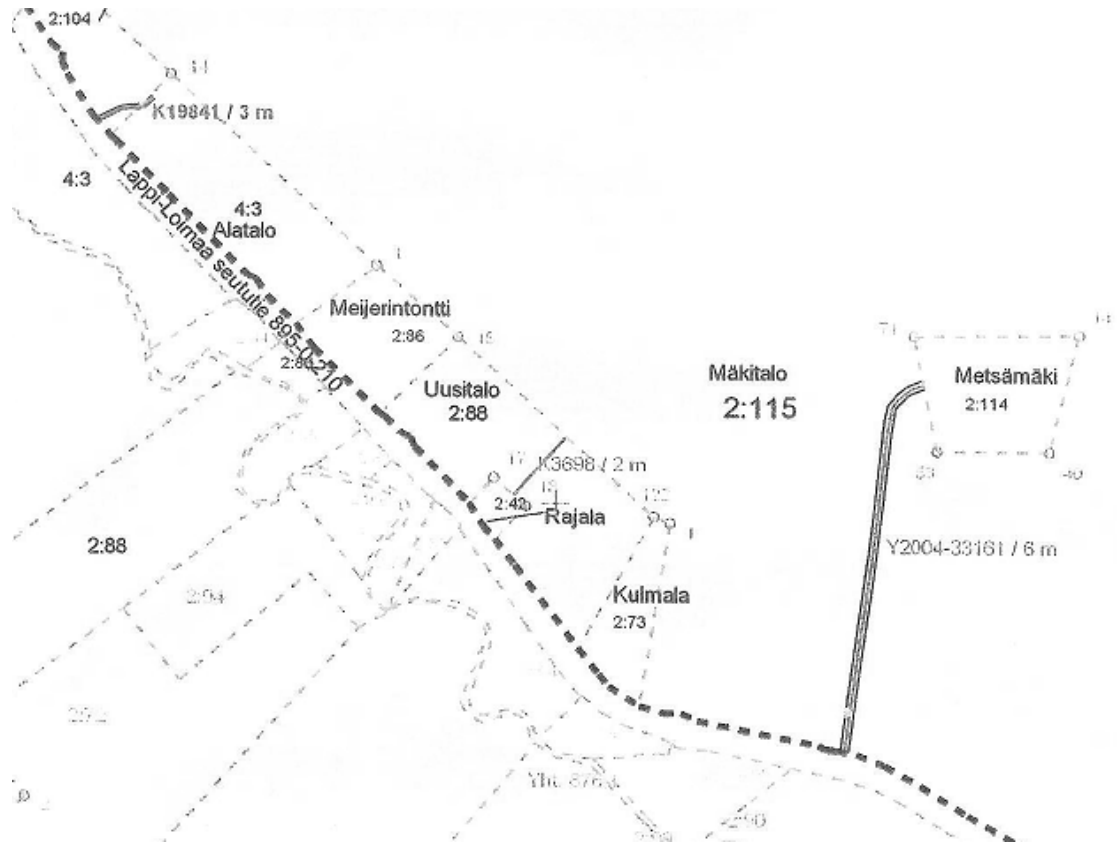
Alueellinen tietoimitus on periaatteeltaan ja luonteeltaan uusjaon kaltainen prosessi, jossa alueen tierasitteet luetteloidaan ja käsitellään uudelleen [Toimitusmenettelyn käsikirja 2010; Vitikainen 2003: 88]. Alueellinen yksityistietoimitus on tarkoitettu suoritettavaksi, kun olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet tai tierasitteet ovat epäselvät. Edellä määriteltyjen maarekisterin merkintäkäytäntöjen perusteella voidaan todeta epäselviä tieoikeuksia olevan toimeksi antaneen Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella.

Alueellinen tietoimitus sopii mielekkääksi työkaluksi tässä työssä esiteltyyn perusparannushankkeeseen, sillä edellytykset käyttää alueellista tietoimitusta perusparannushankkeen työkaluna täytyvät tieoikeuksien epäselvyyden osalta. Hankkeen tarkoitus on olla yleishyödyllinen, sillä perusparantamalla kiinteistörekisteriä, voidaan ajatella hyödyn koskettavan monia. Yleishyödyllinen perusparannushanke voidaan suorittaa maanmittaustoimiston määräyksestä ja siten valtion varoista.

Perusparannushankkeen tarkoituksena on täydentää kiinteistörekisteriä vastaamaan nykyhetkeä ja olennaisesti helpottaa tulevia toimituksia. Alueellisessa tietoinnissa perusparannusedellytys tapahtuu inventointiluonteisesti, jossa kaikki nykyisin käytössä olevat ja tarpeelliset tieoikeudet käydään läpi toimituksen kohdealueella. Hanke ei tule kattamaan uusia tieoikeuksia, jolloin toimitusprosessi on mahdollista suorittaa nopealla aikataululla. Toimituksella saavutetaan lopputulos, jossa päädytään samalla tarpeettomien rasitteiden lakkauttamiseen ja saadaan käyttöoikeus-yksiköt näkymään luotettavasti suoraan sähköisessä kiinteistörekisterissä.

Erilaisia menettelytapoja tieoikeuksien selvittämiseksi on tutkittu maanmittauslaitoksessa. Näistä esimerkkinä voidaan mainita Talaskiven kattava selvitystyö tieoikeuksien puutteellisuudesta sekä perusparannusvaihtoehdoista. Talaskiven lisäksi perusparannushankkeen eri työkaluvaihtoehtoja on arvioinut muun muassa Haulos maanmittauslaitoksen keskushallinnossa sekä Varsinais-Suomen maanmittauslaitoksessa Kärkkäinen.[Haulos 2008; Kärkkäinen 2009; Talaskivi 2005.]

Kuvassa 8 nähdään esimerkki alueellisen tietoinnituksen toimituskarttakuvasta, jossa tieoikeudet on eritelty selkein käyttöoikeusmerkinnöin. Kuvasta nähdään myös toimialueen rajaaminen, joka rajoittuu tässä kohdin yleiseen seututiehen.



Kuva 8. Ote alueellisen tietoimituksen toimituskartasta [liite 1]

10.2 Perusparantamisen edut

Perusparannuksella saadaan parannettua kiinteistörekisterin luotettavuutta, yhtenäisyyttä ja selkeytettyä rekisteriä. Kokonaisuudessaan kaikki käytössä olevat tieoikeudet olisivat nähtävillä suoraan sähköisessä kiinteistörekisterijärjestelmässä, eikä tietoja tarvitsisi enää etsiä muista lähteistä, kuten kuntien tielautakuntien arkistoista. Toisena merkittävänä tekijänä saavutetaan kustannushyötyä. Kustannushyöty näkyy heti muun muassa arkistotutkimustyön loppumisena ja siten nopeampana toimituksen esiselvitystyönä. Näin saadaan vähennettyä työtunteja perusparannusta seuraavissa toimituksissa.

11 Alueellinen tietoimitus kiinteistörekisterin perusparannuksena

Maanmittauslaitoksen julkaisu, Kiinteistörekisteri 2015 – Päämäärät ja toimintalinjat on perusteena kiinteistörekisterin toimintalinjoille, jossa olemassa olevat arkistoidut merkinnät saatetaan kiinteistörekisteriin ja siten yleiseen käyttöön. Julkaisun mukaan rekisterin tulisi vastata nykyajan vaatimuksiin sekä tarjota tiedot kiinteistöistä kattavasti.

Maanmittauslaitoksessa tätä perusparannussuunnitelmaa on toteutettu Varsinais-Suomen alueella viime vuosina menestyksekkäästi, muun muassa suorittamalla manuaalisesti ylläpidettävän yksityistierekisterin perusparantaminen sähköiseen muotoon 2007. Seuraavaksi vuorossa ovat muut tieoikeudet, joiden perusparantaminen olisi tarkoitus toteuttaa alueellisessa tietoisuudessa. [Kärkkäinen 2009: 1.]

Tässä työssä eriteltyyn alueellisen tietoisuushankkeen tehtävä on toimia perusparannusluonteisesti, jossa hanke tuo ensisijaisesti yleistä hyötyä. Yksittäisen kiinteistön omistajan ei ajatella saavan hankkeesta varallisuusetua tai haittaa, sillä toimituksessa ei muuteta käytössä olevia oikeuksia. Varsinainen etu kiinteistön omistajille on olemassa olevien oikeuksien selkiytyminen kiinteistörekisterissä. Huomattavaa on, että hanke suoritetaan nimenomaisesti kartoittamalla käytössä olevat ja tarpeelliset tieoikeudet, eli luomalla niin sanottua inventointiluetteloa näistä oikeuksista. Hankkeen yleishyödyllisyyden takia kustannukset voidaan suorittaa tässä tapauksessa valtion varoista, jossa valtion edustajana toimiva maanmittauslaitos hakee ja suorittaa toimituksen. Yksityislain 47 §:ssä on viittaus, jossa määritellään valtion kustantama toimitus, jos kenellekään osapuolelle ei koidu mainittavaa hyötyä toimituksesta. [YksTI 1962.]

Yksityislain 33 §:ään on kirjattu korvausmenettelystä muun muassa maan luovuttamisesta sekä vahingosta, haitasta tai kustannuksista, jotka tähän lakiin perustuvasta toimenpiteestä aiheutuvat kiinteistön omistajalle tai tieosakkaalle, suoritetaan korvaus. Kuitenkaan oikeutta korvaukseen 2 §:n ei ole, silloin kun on sovittu tai ilmeisesti edellytetty, ettei korvausta makseta. Lisäksi korvauksia ei makseta, jos tieoikeus on leventynyt, oikaistu tai siirretty YksTL 16 §:n tarkoittamalla tavalla, eli osapuolten yhteisellä suostumuksella nykyiseen leveyteen tai sijaintiinsa.

Edelliseen perusteluun vedoten voidaan ajatella jo olemassa olevien tieoikeuksien olevan peräisin aikaisemmista toimituksista, aikaisemman lain perusteella rasitteiksi todetuista oikeuksista tai ylimuistoisesta nautinnasta. Näissä tapauksissa korvauksia ei pääsääntöisesti makseta [Pöytäkirja 2008: 7].

Ylimuistoinen nautinta, joka on säädetty vuoden 1734 maakaaren 15 luvussa, on edelleen mahdollinen, sillä kyseinen oikeus vedota ylimuistoiseen nautintaan on edelleen pidetty voimassa laissa maakaaren voimaansaattamisesta (MKvpL) 18 §:ssä. Toisin sanoen,

jos tien käyttö kulkemiseen on jatkunut pitkään eikä kukaan ole sitä kieltänyt, voidaan vedota ylimuistaiseen nautintaan. Hakijalla on kuitenkin näyttövelvollisuus siitä onko tietä käytetty ja siitä ettei käyttöä ole kielletty. Ylimuistaisessa nautinnassa ajatellaan että korvaus on jo määrätty maksettavaksi tai kyseessä oleva oikeus on ollut olemassa niin kauan, että sen ei oleteta haittaavan ketään olennaisesti. [MKvpl 1995: 18 §; Maakaari 1734 15 §.]

Huomioitavaa on, että edellytys tieoikeuden leventämiseen on siis oltava ylimuistaisessa nautinnassa, jonka mukaan tien on täytynyt olla haittaa tuottamattomana jo pitkään rakennettuna ja käytössä.

11.1 Hankkeessa suoritettavan alueellisen tietoimituksen keskeiset periaatteet

Perusparannushanke suoritetaan inventointiluonteisesti, jossa nykyiset tieoikeudet selvitetään yhden toimituskokouksen periaatteella. Hanke on määrä toteuttaa järjestelmällisesti toimeksi antaneen Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella Varsinais-Suomessa, ja näin ollen hanke käsittää yhteensä n. 200 000 kiinteistöä. [Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2010.]

Toimituksen päätöksen mukaiset oikeudet merkitään käyttöoikeusyksikköinä kiinteistöjen kiinteistörekisteritietoihin. Tieoikeudet arvioidaan ilmakuviin, maastotietokannan, arkistontutkimuksen sekä asianosaisten avulla. Yksityistietoimituksessa käytettyä jokaisen tieoikeuden kohdalla suoritettavaa rasitteen muodostumishistorian selvittämistä sovelletaan vain jos tieoikeus ei muutoin ole selvitettävissä. Tällaisia tieoikeuksia ovat muun muassa oikeudet, jotka eivät ole yksiselitteisesti tulkittavissa maastosta tai ilmakuvilta sekä ovat mahdollisesti riidanalaisia. Selkeästi ongelmalliset tieoikeudet erotetaan kuitenkin pois alueellisesta tietoimituksesta.

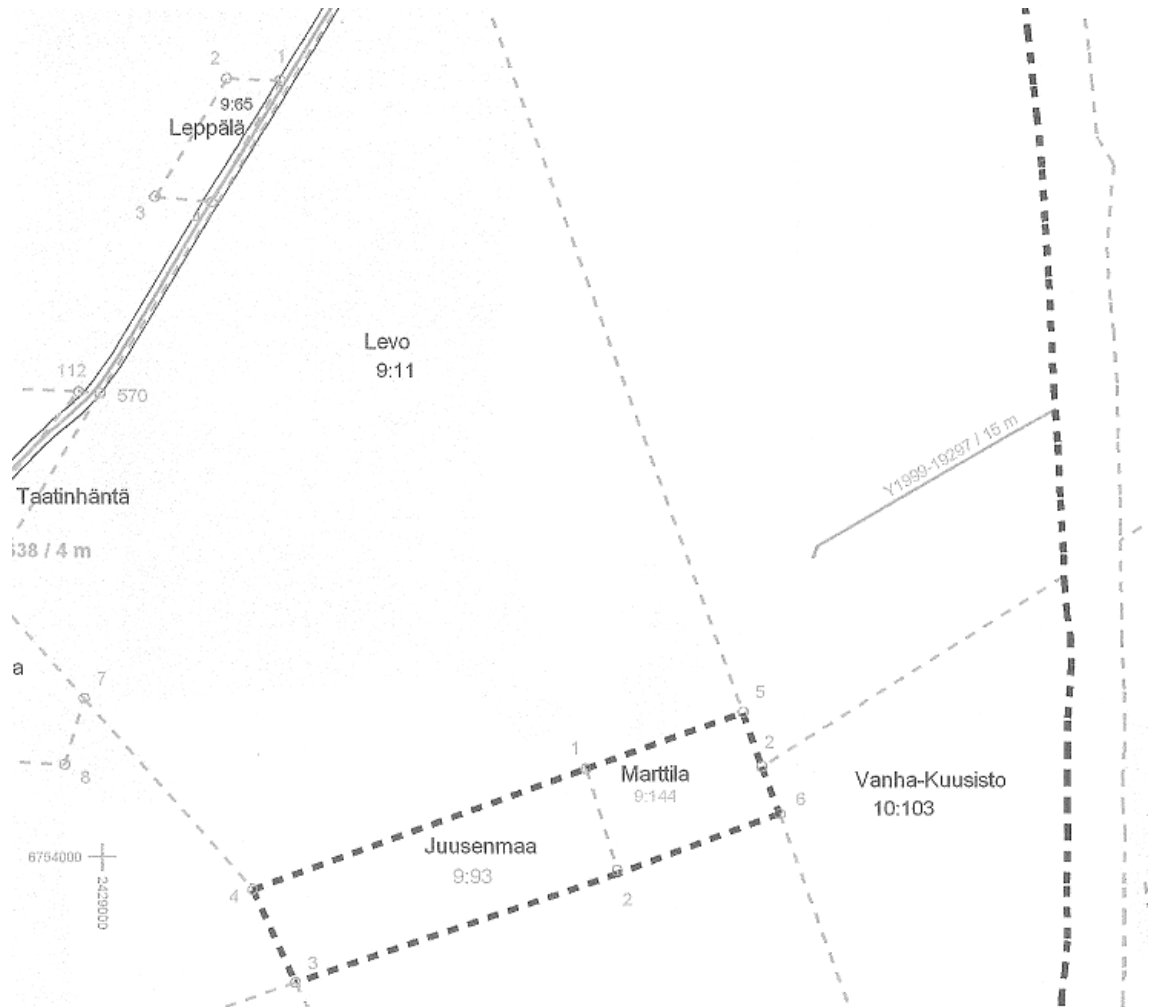
Hankkeessa kuvatun alueellisen tietoimituksen suorittaminen edellyttää hyvää tuntemusta lainsäädännöstä, sekä Varsinais-Suomen kiinteistöjärjestelmästä ja alueen historiallisista oloista. Lisäksi paikallisella tuntemuksella on merkittävää etua tieoikeuksia käsiteltäessä, niin ikään kuin kokemuksesta laajamittaisista tietoimituksista. [Kärkkäinen, 2009: 4.]

11.2 Toimituksen aikataulut ja rajaaminen

Alueellinen tietoimitus on tarkoituksenmukaista saada päätökseen nopealla aikataululla. Kyseiseen tavoitteeseen päästään muun muassa tihentämällä toimitusten osavaiheiden aikataulutusta sekä pyrkimällä suorittamaan toimitus yhdellä toimituskokouksella. Toimituksessa esille tulleet epäselvät tieoikeudet ja sekä muut ongelmalliset asiat on esitettävä tehtäväksi omina erillisinä ja maksullisina toimituksina. Toimitusta ei pidä laajentaa kattamaan muita tehtäviä, kuten uutta tieoikeutta tai sen muutosta käsitteleviä asioita. Uudet oikeudet, jos tarpeen, on käsiteltävä erikseen erillisessä yksityistietoimituksessa.

Alueellinen tietoimitus tulee rajata kattamaan ainoastaan kiinteistörekisterin peruspantamisen aiheet, eli toimituksessa tulee käsitellä vain jo olemassa olevia oikeuksia. Voidaan arvioida, että epäselviä tilanteita on toimitusalueen tieoikeuksista noin 2-4 % [Kärkkäinen 2009: 1]. Ei ole siis tarkoituksenmukaista viivyttää toimitusta epäselvän tilanteen takia. [Kärkkäinen & Heikkinen 2012], [Liite 1; Liite 2.]

Karttakuvan otteessa [kuva 9] on esimerkkinä esillä kaksi kiinteistöä Luusenmaa 9:93, sekä Marttila 9:144, jotka on rajattu toimituksen ulkopuolelle. Kiinteistöt, joille ei ole löydy yksiselitteisesti todettavaa tieoikeutta tai muuta kulkureittiä, poistetaan toimitusalueesta.



Kuva 9. Ote alueellisen tietoiituksen kartasta [liite 1]

Hankkeen eteneminen edellyttää tietynlaisen aikataulutuksen luomista, jotta järjestelmällinen toimintamalli olisi mahdollinen. Järjestelmällinen eteneminen on mahdollista, jos toimitus kyetään suorittamaan ajallaan ja seuraava viereinen toimitus käynnistämään nopeasti edellisen päättymisen jälkeen. On huomioitavaa, että alueellisen tietoiituksen laajuudesta johtuen meneillään oleva hanke aiheuttaa todennäköisesti myös päällekkäisyyksiä muihin alueella suoritettaviin toimituksiin. Lisäksi keskeneräinen alueellinen tietoiitus ei edesauta uusia vireille tulevia toimituksia.

12 Toimitusmenettelymalli

Toimitusmenettelymalli on ohjeellinen kuvaus alueellisen tietoiituksen suorittamisesta kohdennettuna suoritettavaksi kiinteistörekisterin perusparannushankkeeksi.

12.1 Lähtökohdat

Rekisteriyksikköä koskevinä tietoina kiinteistörekisteriin merkitään muun muassa tieoikeudet. Rekisteri on kuitenkin näiltä osin puutteellinen johtuen eri aikoina vallinneista rekisteröintikäytännöistä. Entisen Turun ja Porin läänin alueella vanhoja rasitemerkintöjä ei ole kuljetettu mukana merkittäessä kiinteistöllä suoritettuja myöhempiä toimituksia maarekisteriin. Lisäksi rekisteriin merkitsemistä on ohjannut kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö. Tieoikeudet ovat siten selkeästi näkyvillä vain kiinteistöjen syntytoimitusten kohdalla. Näin kiinteistöjen rasitetietojen selvittäminen on usein työlästä, ja samoja rasitemerkintöjä saatetaan joutua tutkimaan kiinteistöjen muodostumisketjuista useaan kertaan. Toimivan ja selkeän rekisterinpidon kannalta on tärkeää, että rasitteet ja oikeudet on saatava kiinteistötietojärjestelmään selviksi ja helposti oikein tulkittaviksi. Tietojen tulkittavuuden parantaminen voidaan toteuttaa muun muassa kiinteistörekisterin tieoikeuksiin kohdentuvalla perusparannushankkeella, jota seuraavassa luvussa eritelty toimintamenettelymalli käsittelee.

12.2 Toimintamenettelymalli

Seuraavassa esitetään työjärjestys perusparannuksena tehtävän alueellisen tietoitutuksen kulusta. Toimituksessa ei ole tarkoitus perustaa uusia tieoikeuksia, vaan laillistaa olemassa olevat tieoikeudet.

12.2.1 Alueen valinta

Tarkoituksena on valita toimitukselle yhtenäinen alue, jolla voi sijaita useampi sata kiinteistöä. Työn liitteenä 2 kartta, jossa on nähtävillä esimerkkialue Oripäässä.

12.2.2 Toimituksen valmistelu

Toimitus valmistellaan ja haetaan aluerajauksella toimitukseen tulevat rekisteriyksiköt esille. Tämän jälkeen selvitetään asianosaiset ja heidän osoitetietonsa kuulemista varten.

12.2.3 Asianosaisten kuuleminen

Kuuleminen hoidetaan kirjeitse. Kirje sisältää muun muassa tiedot toimituksen tarkoituksesta ja alueellisesta tietoimituksesta perusparannushankkeena sekä kartan kirjeen saajan omistamasta kiinteistöstä ja palautuskuoren. Kuulemisessa oleellista on, että jokaisen kiinteistön omistajalle tai haltijalle toimitetaan kartta, johon kyseiset asianosaiset merkitsevät käyttämänsä tieyhteydet.

12.2.4 Tieyhteyksien tutkiminen

Toimitusta valmisteltaessa erotellaan tieyhteyksiltään selvät tapaukset käyttäen hyväksi arkistotutkimuksia. Asiakaspalautteiden, arkistotutkimusten, maastotietokannan ja ilmakuvien avulla selvitetään suurin osa tieoikeuksista, jotka rekisteröidään kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikköinä. Lisäksi maastokatselmuksella selvitetään teiden leveysiä sekä saadaan esiin myös muuta käyttökelpoista tietoa.

Kokonaan uuteen paikkaan esitetyt tieoikeudet ohjataan omaan maksulliseen toimitukseen. Kohteet, joissa ilmenee epäselvyyttä tai ristiriitaisuutta tai joihin ei ole tieoikeutta, rajataan toimituksen ulkopuolelle.

12.2.5 Järjestelysuunnitelman laatiminen

Toimituksessa suoritettujen tieyhteyksien tutkimisten ja kiinteistön omistajilta saatujen täydennettyjen karttojen avulla laaditaan koko alueen tiestön järjestelysuunnitelma esitettäväksi varsinaisessa toimituskokouksessa.

12.2.6 Toimituskokous ja pöytäkirjaaminen

Tiedottaminen toimituskokouksesta hoidetaan kuuluttamalla paikallislehdessä sekä tiedottamalla asianosaisille kutsukirjeillä.

Toimituskokouksessa esitetään tieoikeuksien järjestelysuunnitelma, josta asianosaiset voivat tarkistaa tieoikeutensa. Järjestelysuunnitelma vahvistetaan ja samalla tarpeettomat tieoikeudet lakkautetaan.

Pöytäkirjan liitteeseen kootaan kaikki toimitusalueelle vahvistetut käyttöoikeusyksiköt. Pöytäkirjaan kirjataan alueelta myös ne kiinteistöt, jotka jäävät toimituksesta pois. Toimituksen pöytäkirjassa käsitellään myös yksityistielain 33 §:n mukaiset korvausasiat. Koska kysymyksessä on olemassa olevien teiden ja niillä olevien tieoikeuksien kirjaaminen, tulee kyseisen pykälän 2. momentti tässä yleisesti käytettäväksi. Tähän vaikuttaa myös yksityistielain 16.2 §:n tulkinta.

12.2.7 Lopputoimet

Toimitus rekisteröidään. Rekisteröinti kiinteistöille tehdään joko merkinnällä "Alueellinen tietoimitus koko rekisteriyksiköllä" tai "Alueellinen tietoimitus osalla rekisteriyksiköllä" riippuen siitä, ovatko kaikki kiinteistön tilukset mukana tässä toimituksessa vai ei.

13 Mahdolliset riskit

13.1 Riskit tavallisia

Hankkeen riskitekijöinä voidaan ajatella olevan mahdolliset puutteet tieoikeuksien kattavuudessa. Voidaanko luottaa siihen että kaikki tarpeelliset tieoikeudet tulevat merkityksi tai vastaavasti tuleeko toimituksessa merkityksi tarpeettomia tieoikeuksia. Lisäksi tietoimitukset mielletään usein hankaliksi ja haasteellisiksi, ja asianosaisten välillä esiintyy eturistiriitoja.

Seuraavassa erittelyssä todetaan edellä mainittujen tapausten olevan epätodennäköisiä. Lisäksi näytetään jo suoritettujen alueellisten tietoimitusten saavuttaneen hyviä testituloksia [Kärkkäinen & Heikkinen 2012].

13.2 Toimet riskien vähentämiseksi

Toimituksessa puutteellisuutta koskeva riskitekijä saadaan vähäiseksi käyttämällä toimituksessa useita tietolähteitä. Tieoikeuksista saadaan tietoa niin maastotietokannalta, ilmakuvilta, arkistosta ja ennen kaikkea maastokäynneiltä sekä asianosaisilta itseltään.

Asianosaisia kuulemalla saadaan ajantasaisinta tietoa tarpeellisista tieoikeuksista. Asianosaisilta saatava tieto on usein varmistettavissa muun muassa maastokäynneillä.

Oletus on, että jokaiselle kiinteistölle ja sen palstalle on olemassa kulkuoikeus. Jos tieoikeutta ei löydy, niin kiinteistö tai kiinteistö tämän palstan osalta jätetään tietoimituksen ulkopuolelle, ellei asianosainen osoita kulkuyhteyttä kiinteistölle muiden omistamiensa kiinteistöihin rajoittuvien alueiden kautta. Näin ollen varmistetaan, että tarpeelliset tieoikeudet tulevat merkityksi joka kiinteistölle ja sen osalle.

Tilastollisesti ajatellen noin 96–98 %:lle alueellisen tietoimituksen kiinteistöistä pystytään määrittelemään tieoikeus ongelmattomasti. Näin epäselviä tapauksia jää noin 2-6. Huomionarvoista on, että käydyissä testitoimituksissa ei tullut esille valituksia ollenkaan [Kärkkäinen 2009: 1.]

Toimitus on yleisesti ymmärretty olevan perusparannusluonteinen ja koskevan rekisterin järjestelyä. Asianosaisen kannalta oleellista on myös se, että toimitus tulee vireille maanmittaustoimiston hakemuksesta, jolloin toimitus voidaan suorittaa valtion varoista. Tällöin asianosaisten ei tarvitse huolehtia toimitusmaksuista.

14 Hyödyt

14.1 Kustannusarvio

Toimitus sisältää niin toimitusinsinöörin kuin toimitusvalmistelijan tekemää työpanosta. Toimitusvalmistelijan tekemä työmäärä yhtä alueellisenä tietoimituksena tehtävää perusparannushanketta kohden käsittää noin 30 työpäivää. Toimitusinsinööriä koskeva työpanos käsittää vajaan työviikon mittaisen ajan, eli 3-4 työpäivää. Näiden laskelmien perusteella yhden alueellisen tietoimituksen hinnaksi voidaan arvioida n. 8000 € standardipalkoin.

Yksi merkittävimmistä välillisistä hyödyistä näkyy alueellisen tietoimituksen jälkeen tehdyissä lohkomisissa. Lohkomiset ovat selkeitä alueilla, jossa alueellinen tietoimitus on tehty eikä tieoikeuksien selvittämiseen tarvita arkistotutkimusta lainkaan. Voimassa olevat tierasitteet ovat nähtävillä suoraan kiinteistörekisteristä. Kuviosta 2 nähdään,

kuinka suuri osa toimituksista on lohkomisia ja tietoimituksia, joissa käsitellään tieoikeuksia



Kuvio 2. Toimitukset toimituslajeittain [Maanmittauslaitoksen vuosilastoja 2010: 13]

Jo käytyjen alueellisten tietoimitusten mukaan voidaan sanoa toimituksen parantaneen lohkomisen kannattavuutta maanmittauslaitoksen näkökulmasta. Tässä yhteydessä asiaa voidaan valaista, toteamalla lohkomistoimituksiin kohdistuvien kustannusvaikutusten olevan erittäin merkittävä. [Kärkkäinen 2012.]

Taulukko 3. Toimitusten keskimääräiset kestoajat [Maanmittauslaitoksen vuosilastoja 2010: 10]

Maanmittaustoimitusten keskimääräiset kestoajat vuonna 2010 (vuosina)													
Toimitus	Maanmittaustoimisto												
	Etelä-Suomen	Varsinais-Suomen	Pirkanmaan-Satakunnan	Kaakkois-Suomen	Etelä-Savon	Pohjois-Savon	Pohjois-Karjalan	Keski-Suomen	Pohjanmaan	Pohjois-Pohjanmaan	Kainuun-Koillismaan	Lapin	Koko maa
Lohkominen	0,8	1,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,8	1,1	0,7	0,8	0,7	0,8
Halkominen	1,4	1,8	2,1	1,4	1,9	1,4	1,1	1,3	4,7	1,5	1,3	1,5	2,0
Maantietoimitus	2,5	2,6	2,5	1,9	1,3	2,4	2,9	2,5	2,9	1,5	2,3	1,6	2,4
Yksityistietoimitus	0,8	1,2	0,7	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	1,0	0,7	1,0	1,0	0,8
Vars. tilusjärjestely									8,2				8,2
Hankeuusjako			0,5		4,0			3,4		3,0	1,5	1,4	2,6
Muu tilusjärjestely	1,9	0,6		0,4			1,8	0,8	2,0		2,5		1,6
Lunastustoimitus	2,0	1,3	2,9	0,9	1,5	0,3	3,8	0,7	2,8	1,1	2,3	1,9	1,9
Rajankäynti	0,6	0,6	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,7	1,2	0,8	0,9	0,8	0,7
Yhteismetsän per.	0,4	1,0	0,7	0,7		0,4	0,6	0,5		0,4	1,1	0,9	0,7
Muu toimitus	0,9	1,2	1,1	0,5	1,1	0,9	1,1	0,8	1,6	0,9	1,1	0,6	1,0
Osakasl. vahv.	0,5	1,2	1,1	0,5	0,5			0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4
Keskiarvo	0,9	1,0	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	1,2	0,8	0,8	0,7	0,9

Maanmittauslaitoksen vuositilastoja [2010] tutkiessa voidaan arvioida lohkomiseen vaikuttavia kustannushyödyistä saatavia seurauksia. Toimitusten keskimääräisistä kestoajoista nähdään lohkomisen kestävän kokonaisuudessaan keskimäärin yhden vuoden verran Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella. [taulukko 3] Taulukosta on hyvin nähtävissä ero pidempään asutettujen alueiden ja vasta myöhemmin asutettujen alueiden välillä. Vanhoilla alueilla arkistotutkimukseen käytetty aika vaikuttaa lohkomisen keston oleellisesti. Huomioitavaa on, että lohkomisen kesto oli Varsinais-Suomessa lyhentynyt vuonna 2011 kahdeksaan kuukauteen. [Kärkkäinen 2012.]

14.2 Hyötynäkökulma

Perusparannushankkeen vaikutukset näkyvät ainakin kolmessa eri näkökulmassa, joista kahdessa hanke tuo olennaista hyötyä vähentämällä turhaa työtä ja parantamalla laatua. Myös työllistävä vaikutus voidaan laskea eduksi, jos se sijoitetaan oikeaan aikaan. Hankkeen tuomat kustannukset voidaan ajatella etuna, esimerkiksi taloudellisen taantumien aikaan, jolloin näin työllistämällä saadaan talouden eheyttämistoimia aikaan.

1. Lohkomistoimitusta edeltävä esiselvitystyö vähenee, sillä arkistotutkimuksesta aiheutuneet työtunnit säästyvät tieoikeuksien selventymisen osalta. Lohkomistoimitusten, kuin muidenkin tieoikeuksia käsittelevien toimitusten kannattavuus paranee kustannusten vähentyessä.
2. Kiinteistörekisterin laatu paranee puutteellisten merkintöjen täydentyessä rekisteriin. Sähköisesti kiinteistörekisteristä tulee kattavampi ja luotettavampi, rekisteristä löytyvä tieto käsittää perusparannuksen jälkeen vain tarpeelliset tieoikeudet.
3. Hankkeella on työllistävä vaikutus, joka arviolta tarjoaa työtä 10 vuodeksi 10 eri toimitusinsinöörille. [Kärkkäinen & Heikkinen 2012.]

14.3 Epäsuorat hyödyt

Alueellisten tietoitusten kautta saattaa tulla vireille muita toimituksia ja toimenpiteitä, myös maksullisia toimituksia. Asianosaiset tulevat tietoisemmiksi mahdollisista toimitusmenettelyistä ja niiden eduista sekä hakumenettelyistä. Usein lisätoimituksia tulee myös suoraan pyytämällä, kun kynnys hakemiseen on pienempi ja neuvoa antavia asiantuntijoita on paikalla. Esimerkkitoimituksia, joita toimituksen yhteydessä saatetaan hakea, ovat muun muassa kiinteistöjen yhdistämiset, uusien tieoikeuksien hakemiset tai tarpeet muiden toimituksen yhteydessä esiin tulevien epäselvyyksien ratkaisemiseksi. Tällaiset lisähankkeet voidaan ajatella positiivisena työpanoksena ja sitä kautta ansaittuna tulona.

Arviolta kiinteistöjen yhdistämisistä tulee vireille 2–5, uusia tietoitusta 1–2 sekä epäselvien asioiden selvittämisistä 1 toimitus alueellista tietoitusta kohden.

Epäsuorana hyötynäkökulmana voidaan ajatella työn tuloksen näkymistä myös muun muassa asianosaisten näkökulmasta. Kiinteistörekisterin selkeytyminen täsmentää asianosaisten oikeuksia, ja samalla itse toimitusmenettely antaa asianosaisille mahdollisuuden muun muassa toimituskokouksessa esittää näkemyksiään asiasta. Tarkemmin sanottuna, asianosaisten ja viranomaisten yhteistyö näkyy eri osapuolia tyydyttävänä lopputuloksena. [Heikkinen & Wilcken 2012.]

15 Esimerkkitoimituksia

Alueellisia tietoitusta perusparannusmallina on tehty lähivuosina useassa maakunnassa, hieman erilaisin menettelytavoin, muun muassa Hämeessä, Varsinais-Suomessa ja Kaakkois-Suomessa. Toimituksia on tehty muun muassa Savossa, Rissanen [Pöytäkirja 2008] toimesta, sekä Hämeenlinnassa Rahkilan toimesta. [Talaskivi 2005; Haulos 2008].

Varsinais-Suomen alueella edellä mainitun hankkeen mukaisia alueellisia tietoitusta on tehnyt muun muassa Heino Pöytyällä [Pöytäkirja 2011.] Lisäksi Oripäässä on tehty toimituksia. Oripäästä esimerkkinä Kärkkäisen toimittama alueellinen tietoitusta [Liite 1] sekä Wilckenin toimittama alueellinen tietoitusta [Wilcken].

Toimitusten tulokset olleet hyviä, 96–98 % alueen kaikista tieoikeuksista on toimituksessa onnistuneesti käsitelty ja järjestelty. Kuviossa 3 on esitelty näiden lukujen perusteita. [Kärkkäinen & Heikkinen 2012.]

Alueellisen tietoimituksen tunnuslukuja 2009										
10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
Kutsukirjeitä karttoineen 201, joista 160 vastausta (kattaen 80 % tapauksista)										
Asiaan liittyviä tiedustelupuheluita 22 kpl										
Toimituskokouksessa asianosaisia paikalla 28 kpl										
Kiinteistöjä joilla mahdollisuus liittyä maantienhen tai tiekunnan tiehen oli 150 kpl (75% kattavuus)										
Toimituksen ulkopuolisia kiinteistöjä oli 4 kokonaista kiinteistöä ja 2 kiinteistön palstaa, koska tieoikeudet epäselviä (suhteellinen osuus kaikista oli n. 2 %)										

Kuvio 3. Ilkka Kärkkäisen vuonna 2009 suorittaman alueellisen tietoimituksen numerolla 9273/33/2009 tunnuslukuja prosenttiosuusin [Kärkkäinen, 2009: 1]

16 Pohdinta

Tämä insinööri työ selvittää tieoikeuksien merkintätapojen muotoutumista historian kuluessa isojaosta nykypäivään, sekä erittelee, miksi kiinteistörekisterissä esiintyy tieoikeuksia koskevia puutteita. Lisäksi työ tutkii ja esittelee, miksi yhden kokouksen käsittävä alueellinen tietoimitus on toimiva työkalu näiden epäselvien tieoikeuksien selkeyttämiseen ja uudelleenjärjestelemiseen. Insinööri työ on saanut tuekseen myös käytännön tuomia vaikutteita, sillä työ ja sen käsittämä toimintamenettelymalli ovat muotoutuneet selvitystyön aikana käydyin alueellisen toimituksen perusteella. Lisäksi työtä on muovattu aiheesta käytyjen keskustelutilaisuuksien avulla [Heikkinen & Wilcken. 2012; Wilcken], [Liite 1].

Työssä käsitellyt yksityistiet ovat monesti edellytys ja ainoa mahdollinen kulkureitti asemaakaava-alueen ulkopuolisille kiinteistöille, jotka eivät sijaitse julkisen tien läheisyydessä. Yksityisten teiden luonne nyky-lainsäädännössä on toimia jollekin kiinteistölle tai sen osalle palvelevana kulkuväylänä muun muassa sopimustienä tai tieoikeutena. Tieoikeus pääsääntöisesti kulkee toisen kiinteistön kautta ja rajoittaa siten tiealueella maankäyttömahdollisuuksia toimien rasitteena tälle kiinteistölle. Tämän tieoikeuden perustamista ohjaa lainsäädäntö, josta tärkeimpänä voidaan mainita useampaan otteeseen täydennetty yksityistielaki. [YksTL 1962.]

Tieoikeuden historia on pitkä ja kattaa käytännössä satoja vuosia. Toisin sanoen tieoikeus on muotoutunut nykyiseen käsitykseensä vähitellen. Nykyinen yksityistielaki edellyttää tieoikeuden merkitsemistä yksityiskohtaisesti. Aikaisempina käytäntöinä muun muassa 1800-luvulla tieoikeuksia ei juuri yksilöity, jos niitä edes merkittiin toimituskirjoihin. Näissä tapauksissa epäselviksi jäi usein, mitä tietä merkintä koski. Myös merkitsemiskäytännöt, joissa riittävääkin merkintää ei ole kuljetettu kiinteistönmuodotuksessa mukana, aiheuttavat nykyisellään selvitystyötä. Lisäksi tieoikeuden tarve on saattanut muuttua ajan kuluessa muun muassa ajoneuvojen leveyden ja liikennemäärän kasvaessa. Työssä eritellyistä syistä voidaan näyttää kiinteistöjärjestelmän sisältävän puutteita koskien tieoikeusmerkintöjä.

Maanmittauslaitos on tutkinut kiinteistörekisterin perusparannusmahdollisuuksia eri vaihtoehtojen kautta. Erityisesti kiinteistörekisterin yksityistietietojen perusparantamisen osalta Maanmittauslaitoksessa on tutkittu rekisterin pitäjän päätöksellä tai arkistotutkimuksella toimivaa hanketta sekä alueellisen tietoimituksen suorittamista perusparannushankkeena. Tässä työssä käsitelty selvitys alueellisesta tietoimituksesta perusparannustyönä kohdennettiin toimeksi antaneen Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueelle. Alue on osa entistä Turun ja Porin lääniä, jossa asutushistoria on vanhaa ja vähitellen muotoutunutta.

Hankkeen tarkoitus on saada sähköisestä kiinteistörekisteristä käytössä olevien tieoikeuksien osalta yksin kattava ja luotettava, jotta lohkomistoimituksissa suoritettava arkistotutkimustyö kävisi tarpeettomaksi. [Kärkkäinen & Heikkinen 2012; Kärkkäinen ym. 2012; Kärkkäinen 2012].

Hanke toteutetaan jakamalla kohteena olevan Varsinais-Suomen maakunta indekseihin, kattaen maakunnan 200 000 tilaa tieoikeuksineen, jotka käydään järjestelmällisesti läpi [taulukko 2]. Varsinainen tietoimitus toteutetaan mahdollisimman nopealla aikataululla, jossa selvät tieoikeudet käydään läpi, mutta lisä- ja ongelmallisimmat tapaukset jätetään toimituksen ulkopuolelle.

Alueellinen tietoimitus perusparannushankkeena toimii tässä tapauksessa yhden toimituskokouksen periaatteella. Tähän periaatteeseen pyritään suorittamaan kuuleminen kirjeitse, jossa asianosaisia pyydetään merkitsemään tieyhteytensä. Kuulemisen jälkeen

pidettävässä toimituskokouksessa on vielä mahdollisuus lausua mielipiteitään asiassa. Täsmällisin tieto tieoikeuksien käytöstä lopulta löytyy näitä teitä käyttäviltä asianosaisilta. Toimituskokous kokoaa maanmittausviranomaisten asiantuntemuksen sekä asianosaisten käytännön tuntemukseen kohdealueesta. Toimituskokous tarjoaa asianosaisille mahdollisuuden osallistua ja vaikuttaa heitä koskevan tiedon käsittelyyn.

Käytännössä edellä mainittu menettely oli nähtävissä Oripäessä käydyssä toimituskokouksessa. Kokouksessa aluksi epävarma tunnelma purkautui hyvin nopeasti, kun aiheesta kiinnostuneet asianosaiset saivat järjestelysuunnitelman nähtäväksi. Yleisesti ottaen henkilökohtainen vaikuttamismahdollisuus takaa paremman yhteisymmärryksen rekisterinpitäjän ja asianosaisten tavoitteiden välillä. [Heikkinen & Wilcken. 2012.]

Alueellisen tietoitituksen kustannusedut kiinteistörekisterijärjestelmän perusparantamisen kautta näkyvät tarpeettoman työmäärän vähenemisenä. Työmäärän vähentyessä saavutetaan selkeää kustannushyötyä ja muun muassa lohkomisen kannattavuus paranee. Lisäksi alueellinen tietoititus toimii usein virikkeenä uusille maksullisille toimituksille. Perusparannustyö on mittava, mutta Oripäessä suoritettujen esimerkkitoimitusten valossa nähdään alueellisen tietoitituksen soveltuvuus perusparannusmenetelmäksi. Tulokset ovat olleet lupaavia testitoimituksissa, jossa mainittu 96–98 % tieoikeuksista on saatu käsiteltyä. Voidaan todeta kustannushyötyjen olevan merkittävät erityisesti lohkomistoiminnan kannattavuuden parantumisen osalta. [Kärkkäinen 2009:1; Liite 1]

Lähteet

Haulos, Sakari. 2008. Yksityisteiden järjestelyprojekti. Helsinki.

Heikkinen, Helena, Wilcken Henri 2012. Alueellinen yksityistietoimitus. Oripää. Toimintuskokous 30.1.2012.

History of the Original Mini . 2009. Verkkodokumentti. <<http://chrisescars.com/history-of-the-british-built-mini/>>. Päivitetty 24.10.2009. Luettu 19.1.2012. [Kuvälähde]

Hyvönen, Veikko. 1982. Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Jyväskylä: Veikko Hyvönen & Co.

Hämäläinen, Esko. 2007. Tie kunta ja tieosakas. Yksityisteiden hallinnon ja kunnossapidon perusteet. Forssa: Forssan kirjapaino.

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1.1.–30.6.2010. 2011. Verkkodokumentti. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/7566>> Päivitetty 2010. Luettu 2.1.2012.

Kujanpää, Lea. 2008. Tietoa maasta. Maanmittauslaitoksen asiakaslehti 2/2008.

Kärkkäinen, Ilkka & Heikkinen, Helena. 2012. Maanmittauslaitos, Turku. Keskustelu 10.1.2012.

Kärkkäinen, Ilkka & Heikkinen, Helena & Wilcken, Henri. 2012. Maanmittauslaitos, Turku. Keskustelu 28.1.2012.

Kärkkäinen, Ilkka. 2012. Rekisteripäällikkö, Maanmittauslaitos, Turku. Keskustelu 2.3.2012.

Kärkkäinen, Ilkka. 2009. Toimintamalli alueellisen tietoimituksen suorittamiseksi yhden kokouksen periaatteella Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston alueella. Turku.

Lehtonen, Pekka 2008. Tietoa maasta. Maanmittauslaitoksen asiakaslehti 2/2008.

Liikennevirasto. 2012. Digiroad tietokannan laatudokumentti.

Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. 2010. Verkkodokumentti. Suomen virallinen tilasto. <<http://www.stat.fi/til/mmitt/index.html>>. Päivitetty 2010. Luettu 8.3.2012.

Markkula, Markku 2005. Yksityiset tiet. Helsinki: Edita Publishing Oy, Toinen painos.

New and old beetle. 2011. Verkkodokumentti. <<http://favim.com/image/16068/>>. Päivitetty 10.4.2011. Luettu 19.1.2012. [Kuvälähde]

Pitkänen, Pirjo. 1986. Maanmittaustoimituksessa perustettujen rasiitteiden selvittämisestä ja rekisteröinnin ajantasalilapidon kehittämisestä. Diplomityö. Tekninen korkeakoulu. Maanmittausosasto.

Pöytäkirja. 2008. Alueellinen yksityistietoimitus Rönkönahon- Koivupuron alueella Kiuveden kaupungissa, MMLm/4411/33/2008.

Pöytäkirja. 2011. Alueellinen tietoimitus MMLm/7315/33/2011. Turku.

Rekisterinpitäjät. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-rekisterinpito/rekisterinpitajat>>. Päivitetty 2012. Luettu 29.3.2012.

Sihtola Saija-Maaria. 2009. Sähköisen arkiston sisäänajo Maanmittauslaitoksessa. insinööriyö. Metropolia AMK.

Talaskivi, Antti. 2005. Strategiavaihtoehtoista alueellisessa yksityistietoimituksissa - Rekisterien päivityksistä tieoikeuksien osalta. Turku.

Toiminto ja tehtävät. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/toiminta-tehtavat>>. Luettu 18.1.2012.

Toimitusmenettelyn käsikirja - Alueellinen yksityistietoimitus. 2010. Verkkodokumentti.
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2437>>. Päivitetty 2010. Luettu 18.3.2012.

Toukari, Pertti. 2011. Kimalan isojako 1780–83. Verkkodokumentti.
<<http://ptoukkar.pp.fi/isojako.htm>> Päivitetty 25.12.2011. Luettu 15.2.2012. [Kuvallähde]

Vitikainen, Arvo. 2003. Uusjakojen toimitusmenettelyn uudistamisesta. Väitöskirja. Tekninen korkeakoulu. maanmittausosasto. Otamedia Oy

Wilcken Henri. 2012. Alueellinen tietoimitus 2012. Turku.

Yksityisteiden valtionavustukset. 2004. Tiehallinto.

Yksityisten teiden liittymät maanteihin: Lupa-asioiden käsittely. 2007. Helsinki. Tiehallinto.

Lakilähteet

AJ. Asetus jakolaitoksesta 82/1916

AMM. Asetus menettelystä maanmittaustoimituksissa 82/1916

Asetus maatilojen osittamisesta 5/1895

HE 2000 .Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi yksityisistä teistä annetun lain ja yleisistä teistä annetun lain muuttamisesta 166/2000

Jakolaki 604/1951

Jakoasetus 407/1952

KML. Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995

KRL. Kiinteistörekisterilaki 392/1985

Kuninkaallinen selitys 1766

Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta 1079/2000

Maakaari 540/1995

Maakaari 1/1734 (yleinen laki)

MKvpl. Laki maakaaren voimaannpanosta 541/1995. 18 §

MMO. Maanmittausohjesääntö 1848

MTL. Maantielaki 503/2005

NaapsL. Laki eräistä naapuruussuhteista 26/1920

OJ. niin sanottu Ojalaki 983/1976 eli Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina.

Tilustielaki 167/1927

VAL. Valtionavustuslaki 688/2001

Valtioneuvoston asetus yksityisistä teistä 2000/1267

Yleinen laki 1734

YksTL. Laki yksityisistä teistä 358/1962

Pöytäkirja (MMLm/9273/33/2009)

MAANMITTAUSLAITOS

Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto

Pöytäkirja
2009-316268MMLm/9273/33/2009
1(5)**Alueellinen tietoitus**

Kohde: 561-401-1-12 Vanhatalo ym./ Kunta:561 Oripää - Sijaintialue: 401Latva, 402 Lietsa, 403 Makkarkoski, 404 Oripää ja 405 Tanskila

Aika: 5.10.2009 kello 9.00

Paikka: Oripään kunnantalo

Toimitusinsinööri: Ilkka Kärkkäinen

Läsnäolijat: Graan Sisko Anelma, kiinteistön 3:36(401) omistaja

Hakanen Pekka Herman, kiinteistön 2:32(403) osaomistaja

Heinonen Pertti Severi, kiinteistön 3:21(401) omistaja

Huhtanen Mika Juhani, kiinteistön 9:144(404) omistaja

Iso-Murto Veli Joeli, kiinteistön 2:22(404) omistaja

Isotalo Aapo Johannes, kiinteistöjen 2:27, 3:40(401) ja 12:31(404) omistaja

Kivilä Mikko Johannes, kiinteistön 1:74(401) osaomistaja, kiinteistöjen 1:60, 1:108(401), 6:34, 6:66, 9:121 ja 9:151(404) omistaja

Korpela Jukka Ilmari, kiinteistön 20:2(404) osaomistaja

Mäkelä Lasse, edusti Oripään seurakuntaa ilman valtakirjaa, kiinteistöt 1:95 ja 2:5(401)

Raatikainen Lahja Anelma, kiinteistön 2:33(404) omistaja

Rautionmaa Marjut Paula, kiinteistön 1:165(404) omistaja, samalla edusti valtakirjalla Nyrki Juhani Rautionmaata, kiinteistöjen 1:119, 9:193 ja 9:194(404) omistajaa

Rekola Urho Ossi, kiinteistön 1:81(403) omistaja

Mattila Juho edusti valtakirjalla kiinteistöjen 9:66 ja 9:149(404) omistajaa Eila Esteri Saloa

Sihvonen Veli Pekka, kiinteistön 19:26(404) osaomistaja

Säteri-Latokari Paula edusti Kalevi Valdemar Säteriä, kiinteistöjen 1:52, 1:54 ja 1:55(401) omistajaa

Krekula Pirjo Kyllikki, kiinteistön 9:190(404) omistaja

Kössi Jorma Johannes, kiinteistön 1:104(401) osaomistaja

Krekula Seppo, edusti valtakirjalla kiinteistön 9:158(404) omistajaa Markku Matti Kössiä

Markula Rauno Mikael, kiinteistön 1:47(401) osaomistaja

Mustonen Pirkko Helvi, kiinteistön 5:80(404) omistaja

Mäkelä Jarkko Tapio, kiinteistön 1:150(401) osaomistaja

Mäkelä Jorma Kalevi, kiinteistön 1:94(401) osaomistaja



MAANMITTAUSLAITOS
Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto

Pöytäkirja
2009-316268

Tamminen Rauno Jarmo, kiinteistöjen 1:46, 1:77, 2:4(401) omistaja ja kiinteistöjen 1:76, 1:147 ja 3:9(401) osaomistaja

Tuomisto Teuvo Fabian, kiinteistön 10:103(404) omistaja

Tiira Janne, kiinteistöjen 1:94(403), 6:149, 9:15, 10:45 ja 19:12(404) omistaja

Heikki Varho, edusti valtakirjalla kiinteistön 1:98(403) omistajaa Timo Erik Varhoa

Viitasaari Arto Mikael, kiinteistöjen 2:20 ja 3:8(401) osaomistaja

Vähäsarja Pirjoriitta, kiinteistön 3:7(401) omistaja

1. Vireilletulo

Selvitys

Toimitus on tullut vireille hakemuksetta Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston määräyksestä. Toimitus on määrätty 13.5.2009 allekirjoittaneen toimitusinsinöörin suorittavaksi.

2. Tiedottaminen

Selvitys

Kokouksesta on tiedotettu 20.10.2009 lähetetyillä kutsukirjeillä kaikille asianosaisille ja asianomaisille viranomaisille sekä kuulutuksella Auranmaan viikkolehdessä 23.10.2009.

Lainkohdat

Yksityisieläin 43- 44 §

3. Kokouksen laillisuus

Selvitys

Kukaan asianosaisista ei kysyttäessä vaatinut uskottujen miesten käyttämistä, ei esittänyt esteellisyysmuistutusta toimitusinsinööriä eikä estettä toimitusta vastaan.

Päätös

Toimituksesta on tiedotettu laillisesti, toimitusinsinööri on esteetön, uskottuja miehiä ei käytetä ja kokous on laillinen.

Lainkohdat

KML 4 §, 11 §

4. Edellytykset

Päätös

Toimitusinsinööri totesi, että edellytykset toimituksen suorittamiselle ovat olemassa ja päätti tehdä toimituksen.

5. Maanomistajien tarpeiden ja toiveiden selvittäminen

Selvitys

Kiinteistöjen omistajille on lähetetty 17.6.2009 heidän omistamiaan kiinteistöjä koskevat karttakopiot sekä alueellisen yksityistietoimituksen tarkoitusta kuvaava saatekirje (liite n:o 4) sekä palautuskuori.

6. Toimituksen tarkoituksen esittely

Selvitys

Toimitusinsinööri selosti toimituksen tarkoituksen ja toimitusmenettelyn yleisesti sekä kohdealuetta koskevat tiedot. Tässä yhteydessä selvitettiin maanomistajien kulkemista koskevia tarpeita ja tarpeettomaksi jääviä tieto-oikeuksia toimituskarttojen avulla.



MAANMITTAUSLAITOS
Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto

Pöytäkirja
2009-316268

MMLm/9273/33/2009
3(5)

7. Toimituskartta

Päätös Toimituskartta laaditaan täydentäen ja tarkentaen rekisterikartta-aineistoa tarpeellisilta osin.

Lainkohdat KML 188 §, KMA 47 §

8. Järjestelysuunnitelman esittely ja muistutukset

Selvitys Toimitusinsinööri esitteli järjestelysuunnitelman ja pyysi esittämään mahdolliset muutosvaatimukset.

Päätös Asianosaisten esittämät muutosvaatimukset ja täydennykset tutkittiin sekä muutettiin niiltä osin, kun asiat olivat toteutettavissa alueellisessa yksityistietoimituksessa.

9. Järjestelysuunnitelman vahvistaminen

Selvitys Toimitusalueeseen kuuluu osia Oripään kunnan Latvan, Lietsan, Makkarkosken, Oripään ja Tanskilan kylistä. Rajaus on merkitty liitekartalle (liite n:o 5). Alueen ympärysrajaus on merkitty myös toimituskartoille toimitusalueen rajalla.

Alueellinen yksityistietoimitus koskee koko rekisteriyksikköä:

- liite n:o 2

Alueellinen yksityistietoimitus koskee osaa rekisteriyksikköistä:

- liite n:o 3

Koko kiinteistöt Pikkumäki 5:25, Kuusisto 5:26, Juusenmaa 9:93 ja Marttila 9:144(404) sekä kiinteistön Grönkulla 11:3(404) pohjoinen palsta (toimitus käsittää vain kiinteistön yhtä palstaa) ja kiinteistön Leppämäki 5:59(404) pohjoinen palsta jäävät pois toimituksesta, koska arkistotutkimuksissa ja asianosaisten kuulemisessa on selvinnyt, että kulkuyhteydet ovat näiden osalta epäselvät.

Järjestelysuunnitelman mukaisten käyttöoikeusyksiköiden perustamisen myötä muut toimitusalueelle aikaisemmin perustetut kulkemista palvelevat oikeudet lakkautetaan paitsi ei jo kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksiköinä merkittyjä eikä tiekuntien tieoikeuksia. Lakkautettavia oikeuksia ei luetella yksityiskohtaisesti erikseen eikä niitä ole merkitty toimituskartoille.

Tieoikeudet perustetaan maastossa olevien teiden paikalle. Ne kaikki ovat tarpeellisia niihin oikeutettujen kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä varten eikä niistä aiheudu huomattavaa haittaa millekään rasiitetulle kiinteistölle.

Näin toimitusalueen kiinteistöihin jäävät tämän toimituksen jälkeen toimituskartan osoittamalla tavalla kohdistumaan vain seuraavat kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksiköinä merkityt oikeudet:

- liite n:o 1

Päätös Toimitusinsinööri vahvisti järjestelysuunnitelman. Tässä yhteydessä vahvistettiin myös



MAANMITTAUSLAITOS
Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto

Pöytäkirja
2009-316268

MMLm/9273/33/2009
4(5)

10. Tienpidon osittelu

Päätös Toimitusinsinööri päätti, että tämän toimituksen yhteydessä ei tehdä päätöksiä tienpidon osittelusta vahvistetun järjestelysuunnitelman mukaisten teiden osalta.

11. Korvaukset

Päätös Toimitusinsinööri päätti, että mitään korvauksia ei makseta tämän toimituksen yhteydessä, eikä niitä vaadittukaan.

12. Toimituskustannukset

Päätös Toimitusinsinööri päätti, että kaikki toimituksen kustannukset maksetaan valtion varoista, koska toimitus on tehty maanmittaustoimituksen määräyksestä.

13. Asiakirjojen lähettäminen

Päätös Asiakirjat lähetetään rekisteröinnin jälkeen seuraaville henkilöille:


561-401-1-143 Almanoksa, Almanoksa Jari Kalevi
sekä kaikille muillekin toimitusta koskevien kiinteistöjen omistajille

14. Lopettaminen

Päätös Koska kaikki toimituksen asiat oli käsitelty, toimitusinsinööri lopetti toimituksen. Toimitusinsinööri selosti muutoksenhakumenettelyn ja antoi valitusosoituksen. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien. Oheisesta valitusosoituksesta ilmenee sekä toimituksen lopettamispäivä, että valitusajan päättymispäivä. Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.
Oripää 5.11.2009

Lainkohdat KML 190 §

Toimitusinsinööri


Ilkka Kärkkäinen



MAANMITTAUSLAITOS
Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto

Pöytäkirja
2009-316268

MMLm/9273/33/2009
5(5)

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2009-316268, lopettamispäivä 5.10.2009

- Alueellinen tietoisuus 561-401-1-12 Vanhatalo ym./ Kunta:561 Oripää - Sijaintialue: 401Latva, 402 Lietsa, 403 Makkarkoski, 404 Oripää ja 405 Tanskila

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä (Turun käräjäoikeus). Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maanmittaustoimistoon viimeistään keskiviikkona 4.11.2009 toimiston aukioloaikana.

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiestä käyttäen taikka lähettää postitse, lähtien välityksellä taikka telekopiona tai sähköpostina maanmittaustoimistoon. Muutoksenhakuasiakirjojen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava:

- toimitus ja muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee;
- mitkä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta;
- mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja mitä niillä aiotaan näyttää toteen;
- oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus, jos valittaja pitää sitä aiheellisenä sekä
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta suullista pääkäsittelyä toimittamatta.

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä taikka avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on myös soveltuvalta tavalla ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä. Muutoksenhakukirjelmä on valittajan tai, jolle hän itse ole sitä laatinut, sen laatijan allekirjoitettava. Kirjelmän laatijan ammatti ja kotipaikka on merkittävä muutoksenhakukirjelmään. Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös taikka asianmukainen ote toimituspöytäkirjasta ja lisäksi ne asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaikaa on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maanmittaustoimistoon. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava soveltuvin osin, mitä muutoksenhakukirjelmästä säädetään.

Maanmittaustoimisto on avoinna virka-aikana klo 8-16.15.

- käyntiosoite: Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto, Itsenäisyydenaukio 2 Turku
- postiosoite: Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto, PL 40, 20801 Turku
- sähköiset osoitteet: sähköposti: kirjaamo.vasu@maanmittauslaitos.fi
- muiden maanmittaustoimistojen ja toimipaikkojen yhteystiedot: www.maanmittauslaitos.fi

Maanmittaustoimisto lähettää muutoksenhakukirjelmän liitteineen ja toimitusasiakirjat maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä. Maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä voi kehottaa sellaista toimituksen asianosaista, jonka oikeutta muutoksenhakemus koskee, antamaan vastaus muutoksenhakemukseen. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista pääkäsittelyä pitämättä, maa- ja metsätalouden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka vähintään 14 päivää ennen istuntoa annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään silloin. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätalouden toimivalta kärkeä peritään 179 euron oikeudenkäyntimaksu.

Toimitusinsinööri: Ilkka Kärkkäinen

Toimituskartta (MMLm/9273/33/2009)

