

Minna Nuora

# Rasitteiden perusparantaminen Vantaalla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinöörityö

8.11.2012

Tekijä Otsikko	Minna Nuora Rasitteiden perusparantaminen Vantaalla
Sivumäärä Aika	41 sivua 8.11.2012
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	DI Riikka Pirinen lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämän insinöörityön aiheena on rasitteiden perusparantaminen Vantaalla. Työ on tehty Vantaan kaupungin mittausosastolle. Työn tarkoituksena on tutkia ja esitellä uusia työtapoja rasitteiden tutkimiseen niin, että kerran tehdyt tutkimukset tulisivat näkyviin valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään.</p> <p>Vantaalla on paljon suuria ja monipalstaisia tiloja, joiden palstat ovat sijoittuneet hajalleen kaupungin alueelle. Vantaan kaupungin mittausosastolla työskentelee tällä hetkellä kuusi eri toimitusinsinööriä, jotka tekevät toimituksia Vantaan asemakaava-alueella, ja melko usein he törmäävät toimituksissa samoihin tiloihin. Toimitusinsinöörin täytyy esimerkiksi lohkomistoimitusta valmistellessaan tutkia kaikki lohkottavaan alueeseen kohdistuvat rasitteet. Niiden voimassaolo tulee käsitellä toimituskokouksessa. Tästä syystä toimitusinsinöörin on tutkittava kaikki muodostajakiinteistöihin kohdistuvat rasitteet. Varsin usein sama tila on muodostajakiinteistönä monessa eri toimituksessa, tästä johtuen toimitusinsinöörit tekevät osittain samoja arkistotutkimuksia moneen eri kertaan. Tämän insinöörityön ideana on siis tutkia rasitteet kerran kunnolla ja viedä ne valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään, jossa ne ovat kaikkien nähtävillä.</p> <p>Tarkoituksena tässä työssä on tutkia muutama eri maarekisteri tila, joilla on monia palstoja, vanhoja rasitteita, jotka sijoittuvat suurimmaksi osaksi asemakaava-alueelle ja jotka muodostavat yleisiä alueita. Työssä otetaan myös kantaa maankäyttö- ja rakennuslain tieoikeuden lakkaamiseen ensimmäisen asemakaavan alueella.</p> <p>Työssä esiteltujen tutkimusten tarkoituksena on löytää sopivia menetelmiä vähentämään päällekkäistä työtä. Tämä insinöörityö toimii ohjeena rasitteiden tutkimiselle ja tutkimustulosten esillepanoon valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään.</p>	
Avainsanat	rasite, arkistotutkimus, käyttöoikeusyksikkö, KTJ, perusparannus

Author Title	Minna Nuora Researching Easements in City of Vantaa
Number of Pages Date	41 pages 8 November 2012
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Riikka Pirinen, DI Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>This final project of engineering deals with easements of real estates in the city of Vantaa and it is made for the Land Survey Unit of Vantaa. The aim is to research and present new ways to study easements, so that after the archive research, the information about easements would be available in the Finnish Land Information system database.</p> <p>The city of Vantaa has a lot large real estates with multiple parcels. Many of the parcels are spread widely all over the city. There are six cadastral surveyors working in the Land Survey Unit of Vantaa. They work on cadastral surveys in the detailed plan area of the city of Vantaa and quite often they process the same large estates. While processing these large estates, cadastral surveyor must research every easement of the mother properties. After every easement has been researched, it must be decided whether, the easement should be maintained or removed. So when the same real estate is involved several times in different cases, the same easements are also researched several times. The goal is to research the easements thoroughly once and make the information available for everyone in the Finnish Land Information system database.</p> <p>The purpose is to research a few different real estates with multiple parcels and old easements, which are mainly located in the detailed plan area and which are forming public areas.</p> <p>This final project works as a guideline on how to research easements and how to present the results in the Finnish Land Information system database. One of the main goals of this project is to find proper ways to research easements and to reduce the extra -work caused by the earlier easement research methods.</p>	
Keywords	easement, archive research, real estate, Land Information system in Finland

## Sisällys

### Lyhenteet ja määritelmät

1	Johdanto	1
2	Käsitteet	3
2.1	Rasite ja rasiteoikeus	3
2.1.1	Pysyvä ja määräaikainen rasite	3
2.1.2	Kiinteistörasite vs. rakennusrasite	4
2.1.3	Positiivinen ja negatiivinen rasite	4
2.1.4	Rasitteen perustaminen	5
2.1.5	Sopimuspakosta poikkeaminen	5
2.2	Rasitteen historia	6
2.2.1	Isojakolainsäädäntö	6
2.2.2	Myöhempi kiinteistönmuodostuslainsäädäntö	7
2.2.3	Ojalaki	8
2.3	Muodostajakiinteistö	9
2.4	Aikaisemmin perustetut rasitteet	10
2.5	Rasitteen poistaminen, siirtäminen ja muuttaminen	12
2.6	Tieoikeuden lakkaaminen	13
2.7	Yksityiset tiet	15
3	Kiinteistörekisteri	16
3.1	Ylläpito	16
3.2	Perusparannus	16
3.3	Merkintä ja käyttöoikeusyksikkö	17
4	Tutkimuskohteet	20
4.1	Tutkittavien tilojen valintaperusteet	20
4.2	Tutkittavat tilat	20
4.2.1	Linna I 92-406-2-17	22
4.2.2	Vaaralankanta 92-403-5-61	22
4.2.3	Mösskärr 2 92-421-1-1161	24
5	Tutkimusmenetelmät	25

5.1	Vanhat rasiteviivat MicroStationilla	25
5.2	Vanhojen rasitteiden päällekkäisyys	27
5.3	Rasitteiden vienti KTJ:hin	28
5.4	Kiinteistökohtaiset	29
5.4.1	Linna I 92-406-2-17	29
5.4.2	Vaaralankanta 92-403-5-61	30
5.4.3	Mösskärr 2 92-421-1-1161	32
6	Tulokset	33
7	Johtopäätökset	36
8	Yhteenveto	39
	Lähteet	40

## Lyhenteet ja määritelmät

CityGis Kiinteistötieto	Paikkatietopohjainen sovellus, jolla ylläpidetään kunnan perusrekisteriä.
GeoBas	Intergraph Co:n ohjelmisto, jolla yhdistetään rekisteri- ja karttatiedot. Tiedot tallennetaan tietokantaan, joka jakaa ne esimerkiksi intranettiin tai internettiin.
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle.
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä.
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977
MicroStation	MicroStation on Bentley Systems Inc:n CAD-sovellus, joka soveltuu erilaisiin suunnittelu-, visualisointi-, dokumentointi-, mallinnus- ja kartoitustehtäviin.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.
YksTL	Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358.

## 1 Johdanto

Insinööriyön aiheena on asemakaava-alueella olevien Vantaan kaupungin omistamien suurien tilojen tutkiminen rasitteiden osalta. Tavoitteena on selvittää tilojen rasitteet niin, että samoja tutkimuksia ei tulevaisuudessa enää tarvitse arkistojen kautta tehdä. Insinööriyö toimii ohjeena rasitteiden tutkimiselle ja niiden viemiselle kiinteistörekisteriin. Tällä tavoin suurin osa aikaisemmin perustetuista rasitteista tulisi näkymään kiinteistötietojärjestelmässä tarkennetuin tiedoin, jolloin paikallistaminen olisi nopeaa eikä arkistoja tarvitsisi tutkia moneen kertaan. Tietokoneiden kohdalla tullaan tekemään merkintöjä vain kiinteistörekisteriotteille.

Tämä insinööriyö tulee ohjeeksi Vantaan kaupungin mittausosastolla kiinteistönmuodostuksen parissa työskenteleville. Työssä selvitetään, kuinka rasitteita ja niiden tietoja voidaan parantaa sähköisissä järjestelmissä ja kuinka pystytään säästämään aikaa arkistotutkimustyöstä, kun se tehdään kerran kunnolla. Tällä hetkellä Vantaan mittausosastolla tehdään samoja arkistotutkimuksia moneen kertaan.

Tilojen rasitteet on tutkittava aina kiinteistönmuodostamistoimituksia varten. Jotkut tilat ovat niin vanhoja ja suuria, että vie paljon työaikaa tutkia rasitteiden kohdistumisia monipalstaisilta tiloilta. Työajan säästymisen lisäksi paperinkulutus pienenee tutkimusten myötä. Toimitusinsinöörien ei tarvitse enää tutkia tiloja mikrofilmeiltä ja tulostaa vanhoja asiakirjoja toimituskokouksia varten.

Insinööriyön yhteydessä tehtiin yhteistyötä Maanmittauslaitoksen kanssa. Maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva Maanmittauslaitos tuottaa tietoa maasta. Se huolehtii kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista, lainhuudoista ja kiinnityksistä sekä maanmittaustoimituksista, joita tarvitsevat yksityiset henkilöt, yritykset ja koko yhteiskunta. Maanmittauslaitokseen kuuluu 12 maanmittaustoimistoa ja 35 toimipistettä koko Suomessa. [Toiminta ja tehtävät 2012.]

Insinööriyötä varten Maanmittauslaitokselta on tilattu ARKKIin vanhat toimitusasiakirjat. Maanmittauslaitos on skannannut vanhat asiakirjat sähköiseen arkistointijärjestelmään, ARKKIin, joka on kaikkien KTJ-selaintietopalvelun käyttäjien käytettävissä. Tämä

mahdollisti tutkimusten tekemisen ympäristöä kunnioittavasti ilman ylimääräistä paperinkulutusta ja työskentelyn yhdellä työpisteellä.

Insinööriyössä tarkastellaan rasitteita lainsäädännön kannalta. Lainsäädäntö vaatii tehtäväksi tiettyjä toimenpiteitä kiinteistörekisterissä ilmenevien virheiden korjaamiseksi. Tarvittavia toimenpiteitä ovat muun muassa kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen tekeminen ja asianosaiselle ilmoittaminen, jotka esitellään työssä. Lainsäädäntöä tarkastellaan isojaosta lähtien aina tähän päivään ja kommentoidaan siinä ilmeneviä puutteita. Lainsäädäntö ja käytäntö ovat ajan mittaan muuttuneet. Kuitenkin jokaisessa tavassa on ollut omat perusteensa hyvine ja huonoine puolineen.

Osa tutkituista rasitteista on viety GeoBas-ohjelmalla CityGis-tietokantaan, jolloin ne ovat tallentuneet kartalle alueina. Sieltä ne on viety Maanmittauslaitoksen ylläpitämään Kiinteistötietojärjestelmään (KTJ), joten insinööriyön ohessa on tehty perusparannusta KTJ:ään.



## 2 Käsitteet

### 2.1 Rasite ja rasiteoikeus

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 2.1 §:n mukaan kiinteistöön kuuluvat sen alue, osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin sekä rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Rasite ilmaisee oikeusperustetta ja rasiteoikeus rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaa [Hyvönen 2001: 505]. Rasite tarkoittaa kiinteistön hyväksi perustettua toisen rekisteriyksikön alueella olevaa käyttöoikeutta, joka voi olla pysyvä tai määräaikainen. Rasitteen tarkoitus on edistää oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä [Toimitusmenettelyn käsikirja, 2012].

Dominanssikiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, jonka hyväksi rasiteoikeus on perustettu [Wirilander 1979: 319]. Servienssikiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, mikä on rasitettuna, eli mihin rasite kohdistuu [Tyni 2009: 25]. Edellä mainitut termit ovat yleisiä termejä rasitteisiin liittyvässä kirjallisuudessa. Kuitenkin tässä työssä käytetään termejä oikeutettu ja rasitettu kiinteistö.

#### 2.1.1 Pysyvä ja määräaikainen rasite

Pysyvä käyttöoikeus perustetaan pysyväksi rasitteeksi viranomaiskäsittelyssä ja lopulta rekisteröidään, jolloin se pysyy voimassa kiinteistöjen omistajavaihdoksista huolimatta. Määräaikainen rasite voidaan perustaa odotettavissa olevan muutoksen vuoksi tai jos jostain muusta erityisestä syystä pysyvää rasitetta ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Tässä tapauksessa kiinteistörekisteriin on merkittävä rasitteen voimassaoloaika. [SKTY 2002: 58–59.]

Määräaikainen rasite voi tarkoittaa myös rasitteen raukeamista jonkun tapahtuman jälkeen. MRL 107 §:n mukaan tieoikeus lakkaa kiinteistötoimituksessa, jossa ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue lohkotaan yleiseksi alueeksi. Tiedoikeus voi raueta myös MRL 86 §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä, jolloin kunta saa asemakaavan mukaisen toteutuneen liikennealueen hoidettavakseen, eli katu on tällöin luovutettu yleiseen käyttöön.

### 2.1.2 Kiinteistörasite vs. rakennusrasite

Rasitteet voidaan jakaa kahteen osaan: kiinteistörasitteisiin ja rakennusrasitteisiin. Kiinteistörasitteet tarkoittavat rasitteen kohdistumista maapohjaan ja niiden käsittely kuuluu kiinteistönmuodostusviranomaisille. Kiinteistörasitteiden säännökset kuuluvat kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön.

Rakennusrasitteet kohdistuvat rakennukseen tai rakennettuun kiinteistön osaan ja niiden käsittely kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöjen perusteella. Rakennusrasite voidaan perustaa, kun sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä ja se on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Rakennusrasite voi olla myös asemakaavan edellyttämä, jolloin se tarkoittaa väestönsuojaa, autopaikoitusta tai jätehuollon aluetta rakennuksissa, kulkuyhteys muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten tai kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi. [MRL 158–159 §.]

Kiinteistörasite ja rakennusrasite ovat peräisin roomalaisoikeudesta. Roomalaisoikeudellisista rasitteista on käsitelty lisää luvussa 2.2.

### 2.1.3 Positiivinen ja negatiivinen rasite

Rasite voi olla joko positiivinen tai negatiivinen. Positiivinen rasite tarkoittaa toisen kiinteistön käyttämistä tavalla, johon ei lain mukaan muutoin olisi oikeutta. Negatiivinen rasite tarkoittaa oikeudenhaltijan valtaa kieltää rasitetun kiinteistön omistajaa käyttämästä kiinteistöä tavalla, johon muutoin hänellä olisi oikeus. Negatiivista rasitetta ei Suomessa juurikaan tunneta [Hyvönen 2001: 508] Kuitenkin yksityistielain 18 §:ssä viitataan negatiiviseen rasitteeseen. Sen mukaan oikeudenhaltija voi kieltää pitämästä puomia tai veräjää tiellä, jos kieltoa pidetään liikenteen takia tarpeellisenä eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa kiinteistölle, jonka kautta tie kulkee [YksTL 18 §].

#### 2.1.4 Rasitteen perustaminen

Rasite voidaan perustaa, jos se on oikean tyyppinen [KML 154 §] ja siitä on pääsääntöisesti sovittu [SKTY 2002: 58].

KML 154 §:ssä on lueteltu eri rasitetyypit, ja ne ovat

- talousveden ottaminen ja johtaminen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- veden johtaminen maan kuivattamista varten
- viemärijohdon ja muiden jätevedenjohtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttäminen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttäminen
- kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttäminen
- kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottaminen
- väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittaminen ja käyttäminen
- jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittaminen ja käyttäminen
- kulkuyhteyttä varten tarvittava alue asemakaava-alueella.

Rasitteen perustamisesta täytyy pääsääntöisesti sopia, mikä siis tarkoittaa rasitetun kiinteistön ja oikeutetun kiinteistön omistajien tai kunnan (jos rasite perustetaan kuntaa varten tai kunnan omistaman kiinteistön alueelle) välistä sopimusta [KML 156 §].

#### 2.1.5 Sopimuspakosta poikkeaminen

Ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta asemakaava-alueella voidaan perustaa niin sanottu pakkorasite, jos se on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä ja siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. Pakkorasitteen saa asemakaava-alueella perustaa talousveden ottamista ja johtamista varten, veden johtamista maan kuivatta-

mista varten, viemärijohdon ja muiden jätevedenjohtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamista varten sekä ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten. [KML 156.2 §.]

Jokaiselle kiinteistölle on kiinteistötoimituksessa perustettava tarvittava kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten tiekunta on perustettu. Kulkuyhteys tulee olla KML 154 §:ssä tarkoitettu kulkuyhteys asemakaava-alueella tai yksityisistä teistä annetun lain mukainen pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen tieoikeus. [KML 156.3 §.]

## 2.2 Rasitteen historia

Wirilanderin väitöskirjassa rasitteet jaettiin henkilö- ja esinerasitteisiin [Wirilander 1979: 72]. Nykyään rasitteet jaetaan KML:n (kiinteistörasitteet) ja MRL:n (rakennusrasitteet) mukaisiin rasitteisiin ja erityiset oikeudet perustetaan henkilöitä varten [Tyni 2009: 23].

Käsitteenä rasite on roomalaisoikeudellinen. Kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet roomalaisessa oikeudessa tarkoittivat ensin lähinnä kulkuyhteyden ja juomaveden järjestämistä. Roomalaisessa oikeudessa rasitteet eroteltiin maalais- ja kaupunkirasitteisiin, ei niinkään rasitteisiin ja käyttöoikeuksiin. Kaupunkirasitteena saattoi olla esimerkiksi oikeus auringonvaloon naapurin estämättä. Kaupunkirasitteilla siis tarkoitettiin rakennetun kiinteistön käyttöä turvaavia oikeuksia. Maalaisrasitteina saattoi olla esimerkiksi kulkuyhteyden järjestäminen sekä veden saanti. Maalaisrasitteet tarkoittivat lähinnä rakentamattoman maan käyttöä. [Tyni 2009: 26–27.]

### 2.2.1 Isojakolainsäädäntö

Ensimmäinen isojakoasetus annettiin Ruotsi-Suomessa vuonna 1749. Yleinen, koko maata koskenut isojakoasetus annettiin vuonna 1775. Isojaossa pyrittiin kokoamaan yhteen sarkajaossa tai vastaavassa jaossa pirstoutuneet tilukset talojen tuottavuuden lisäämiseksi. Kylän talojen keskinäisiä riippuvuussuhteita pidettiin haitallisina, tämän

takia isojaon aikana ei juurikaan perustettu rasiitteita. Talojen tarvitsemat tiealueet erotettiin tiloista yhteisiksi alueiksi, joilla kaikki saivat kulkea. Saattoi kuitenkin käydä niin, että tarve perustaa tierasite huomattiin vasta isojakotoimituksen siinä vaiheessa, kun jakoehdotus oli käsitelty ja oli määrätty talojen yksityiset tilukset. Tällöin oli perustettava tierasite. [Markkula 2005: 24–25.]

Yhteiskunnallisten olojen muututtua on tultu lähes samaan tilanteeseen, joka oli isojaolainsäädännön aikana. Nykyään tarvittavista riippuvuussuhteista tulee tehdä sopimus. Rasiitteista tehdään erillinen rasitesopimus, jossa on maininta rasiteosapuolista sekä tarvittavista toimenpiteistä riippuvuussuhteen ylläpitämiseksi. Isojaon aikaiset kaikkien yhteisessä käytössä olevat alueet ovat tätä nykyä saaneet uuden käsitteen: yleiset alueet. Yleinen alue on kaikkien käytössä. Sitä käyttävät eivät ole suoraan riippuvuussuhteessa sen omistajaan eli kuntaan. Kunta kuitenkin on velvollinen hoitamaan ja ylläpitämään yleisiä alueita, jotta elinympäristömme olisi turvallinen, terveellinen ja viihtyisä.

### 2.2.2 Myöhempi kiinteistönmuodostuslainsäädäntö

Tierasitteita ei Suomessa perustettu 1860-luvulle tultaessa juurikaan veronalaisen maan vähentämiskiellon sekä yleisen maanomistusolojen stabiiliuden vuoksi. Uusia ja tarpeellisiakaan tierasitteita ei perustettu, koska haluttiin välttää talojen väliset riippuvuussuhteet sekä tieoikeuden luovuttamisesta johtunut veronalaisen maan arvon väheneminen ja sen myötä talojen itsekannattavuuden vaarantuminen. [Markkula 2005: 26.]

Vanhoillisen tsaari Nikolai I:n jälkeen yhteiskunnalliset olot alkoivat vapautua Suomessa, ja merkantilismin tilalle tuli liberalismi vallitsevaksi taloudelliseksi ajattelusuunnaksi. Tämä merkitsi tilojen ja palstatilojen osittamistoiminnan vapauttamista vähitellen. Vuoden 1864 osittamisasetuksen tultua voimaan talojen halkomiset ja lohkomiset tulivat mahdollisiksi. Tästä johtuen tierasitteita alettiin perustaa, koska uusien ja itsenäisten tilojen muodostaminen vaati ulospääsytieyhteydet. [Markkula 2005: 26.]

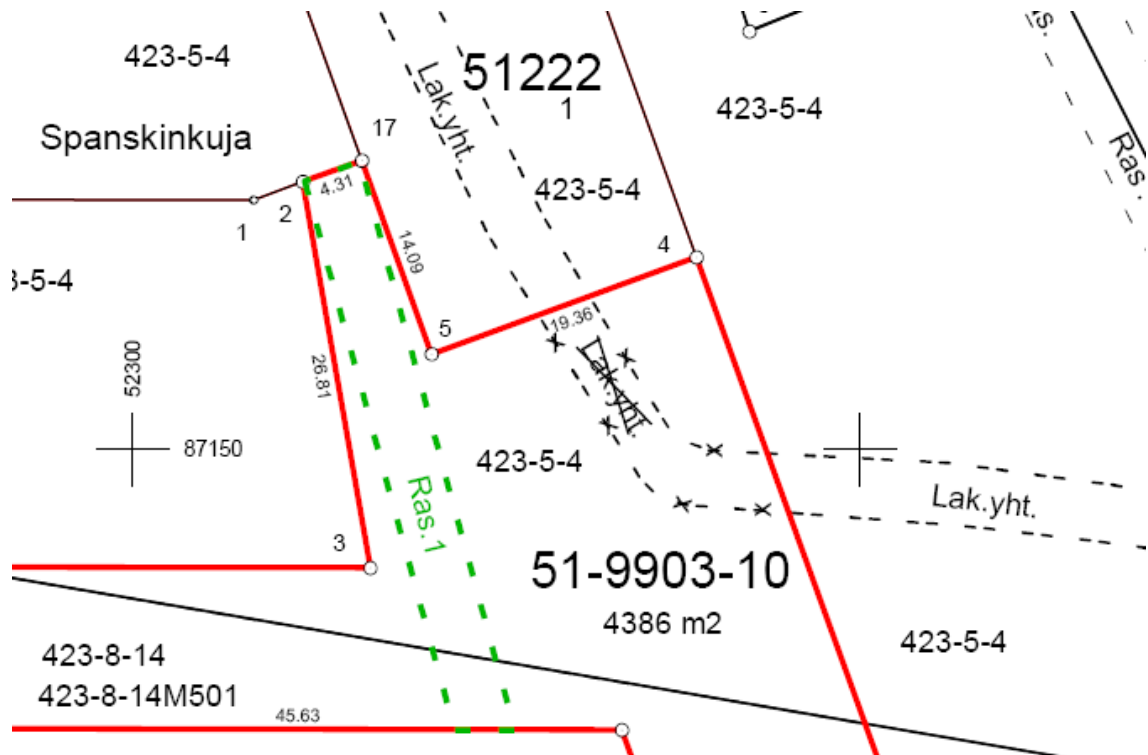
Suomen rasitelainsäädäntöön omaksuttiin vanha roomalaisoikeudellinen tyyppipakko-periaate, mikä tarkoitti, että vain laissa tai asetuksessa mainittuja rasitelajeja voitiin

perustaa lohkomis- ja palstatilan erottamistoimituksissa vuoden 1895 osittamisasetuksen voimaantulon jälkeen. Myös maarekisterin perustaminen ajoittuu vuoteen 1895, koska silloin oli tehtävä merkinnät rasiiteista oikeutetun sekä rasiitetun kiinteistön kohdalle maarekisteriin. [Markkula 2005: 26.]

### 2.2.3 Ojalaki

Niin sanotun ojalain (laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä teinä 983/1976) tultua voimaan 1.3.1977 isojaossa perustetut yhteiset alueet lakkasivat olemasta yhteisiä. Lakanneet yhteiset alueet siirtyivät niin sanotun keskiviivaperiaatteen mukaan niihin rajoittuviin kiinteistöihin tai kunnalle. [Lakanneet yhteiset tiet 2012.] Jos lakannutta yhteistä aluetta käytettiin lain voimaan tullessa sen alkuperäiseen tai siihen verrattavaan tarkoitukseen, saivat sitä käyttäneet tilat pysyvän rasiteoikeuden kyseiseen tiehen. Tämä siis tarkoitti sitä, että tie muuttui rasiitetieksi. [Markkula 2005: 55.]

Ojalaki merkitsi siis rasiteoikeuksien syntymistä lain nojalla. Useat sellaisista oikeuksista olivat kuitenkin kiinteistörekisterissä näkymättömiä oikeuksia. Viereisiin kiinteistöihin ei välittömästi liitetty lakanneita yhteisiä alueita, eikä lain nojalla syntyneitä rasiteoikeuksia merkitty oikeutettujen ja rasiitetujen tilojen kohdalle kiinteistörekisteriin. [Markkula 2005: 55–56] Tämä näkyy nykyään tehtävien yleisten alueiden sekä tonttien lohkomistoimituksissa. Kartoilla näkyvä alue lakanneesta yleisestä alueesta tarkoittaa yleensä suuria tutkimuksia oikeutettujen ja rasiitetujen kiinteistöjen löytämiseksi. Hyvin usein lakanneen yhteisen alueen kuuluessa toimitusalueeseen tulee kokouksesta tiedottamisen tapahtua lehtikuulutuksella KML 169 §:n mukaisesti. KML 169 §:n mukaan toimituksen aloittamisesta on tiedotettava sanomalehdessä julkaistavalla kuulutuksella, jos asianosaisia tai heidän osoitteitaan ei saada selville vaikeuksitta.



Kuva 1. Karttaote yleisen alueen lohkomisen toimituskartasta [Vantaan kaupungin mittausosaston aineisto 2012].

Kuvan 1 toimituskarttaotteella näkyvä teksti Lak.yht. tarkoittaa lakannutta yhteistä aluetta, jota ei ole liitetty mihinkään kiinteistöön. Karttaote on erään puiston lohkomistoituksesta, jossa lakannut yhteinen alue on poistettu lohottavan yleisen alueen alueelta. Pöytäkirjaan on toimituksessa kirjoitettu näin: ”Yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisenä alueena annetun lain (983/76) perusteella on lohottavalla alueella siirtynyt 78 m<sup>2</sup> kiinteistöön 92-423-5-4”. Pöytäkirjaan tulee merkitä edellisen esimerkin mukaisesti lakanneen yhteisen alueen siirtyminen kiinteistöön. Esitetyn toimenpiteen jälkeen kiinteistörekisteriin saadaan oikea pinta-ala muodostajakiinteistölle.

### 2.3 Muodostajakiinteistö

Muodostajakiinteistö tarkoittaa toimituksessa muodostettavan alueen alkuperäistä kiinteistöä, eli kiinteistöä, josta lohottava tontti tai yleinen alue muodostetaan. Muodostajakiinteistöjä voi olla useita. Kiinteistönmuodostamisasetuksen mukaan muodostajakiinteistö on kiinteistö tai rekisteriyksikkö, jonka alue sisältyy muodostettavaan tonttiin tai yleiseen alueeseen [KMA 19 §].

## 2.4 Aikaisemmin perustetut rasitteet

Useiden kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteilla on teksti "Aikaisemmin perustetut rasitteet kohdistuvat tähän rekisteriyksikköön". Sillä viitataan kyseessä olevan tilan muodostajakiinteistöjen rasitteisiin, jotka ovat jääneet kohdistumaan tilaan. Jos tilaan kohdistuu vanhoja aikaisemmin perustettuja rasitteita, tulee edellä mainittu teksti näkymään kiinteistörekisteriotteen kohdassa "Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset" kuvan 2 tavalla. Lohkomistoimituksessa tulee selvittää kiinteistön hyväksi aikaisemmin perustetut rasitteet ja rasiteoikeudet. Tilojen rasitteita tutkiessa täytyy siis tutkia muodostajakiinteistöt niin pitkältä aikaväliltä, että maininta aikaisemmin perustetuista rasitteista häviää.

Kuvassa 2 on merkitty keltaisella värillä kohta, jossa kerrotaan rasitteista. Kohta "Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä" tarkoittaa, että muodostajakiinteistöön kohdistuu vanhoja rasitteita, joilla ei ole tunnuksia eivätkä ne ole kiinteistörekisterikartalla. Vanhat rasitteet tulee tutkia kiinteistön muodostamistoimituksen asiakirjoista. Vantaan kaupungilla vanhat asiakirjat, joilla on arkistotunnus, löytyvät mikrofilmeiltä.

Kiinteistörekisteriotteella näkyy myös, mistä kiinteistö on muodostunut. Se on merkitty vihreällä rajauksella kuvassa 2. KTJ:stä saa listauksen, jossa on kiinteistön muodostuminen eteenpäin ja taaksepäin. Muodostuminen taaksepäin kertoo, mistä kaikista kiinteistöistä kyseinen kiinteistö on muodostunut. Helpointa kuitenkin rasitteita tutkiessa on käydä muodostuminen taaksepäin katsomalla kiinteistörekisteriotteet jokaiselta, joissa on merkinnät rasitteista. Kuvan 2 tilanteessa vihreällä ympäröidyn kiinteistötunnuksen kopioiminen ja liittäminen KTJ:ssä etusivun hakukenttään on nopein tapa päästä katsomaan rekisteriote muodostajakiinteistöltä, jos edellisellä otteella on merkintä aikaisemmin perustetuista rasitteista.





**Tila** **Rekisteröity 23.03.1965**

Kiinteistötunnus:	92-420-4-351	Kokonaispinta-ala (ha):	15,165
Kunta:	Vantaa (92)	Maapinta-ala (ha):	15,165
Kylä:	SOTUNKI (420)		
Nimi:	PUISTOALUEET	Palstoja:	10
Arkistoviite:	41:230-		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätos: Lohkominen Rekisteröity: 23.03.1965	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä: 92-420-4-337 PUISTOALUEET	Maapinta-ala (ha) 24,3835
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	24,3835

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet**

1) 92-420-4-351-M501	Alkuperäinen saanto: 08.04.1994	Rekisteröity: 15.06.1994
Alkuperäinen saannon saaja: VANTAAN KAUPUNKI		
Muodostettu osittain rekisteriyksiköksi		

**Kaavat ja rakennuskiellot**

1) Asemakaava
2) Asemakaava
3) Asemakaava

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

1) Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä
---

**Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin**

Kiinteistöllä ei ole osuuksia:	
1) Yhteiset maa- ja vesialueet Ei osuutta	Rekisteröity: 03.09.2008

**Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1) Rajankäynti	Rekisteröity: 27.09.1966
Arkistoviite: 41:238	
2) Rajamerkkien siirto	Rekisteröity: 08.02.1968
Arkistoviite: 41:244-	
3) Tontinmittaus	Voimaantulo: 02.05.1986
Arkistoviite: M493	Rekisteröity: 21.08.1986
Muodostetut rekisteriyksiköt: 92-96-61-4	
Maapinta-alan muutos (ha): -0,0257	
4) Tontinmittaus	Voimaantulo: 22.05.1991
Muodostetut rekisteriyksiköt: 92-96-65-12	Rekisteröity: 05.06.1991
Maapinta-alan muutos (ha): -0,2860	

Kuva 2. Kiinteistörekisteriotteella muodostajakiinteistön tiedot on rajattu vihreällä ja rasitteet keltaisella [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

## 2.5 Rasitteen poistaminen, siirtäminen ja muuttaminen

Jos toimituksen kohdetta rasittaa tarpeeton rasite tai yksityisteistä annetun lain mukainen oikeus, on toimitusinsinöörin päätöksellään poistettava se toimituskokouksessa [KML 159 §]. Kun turhat rasitteet poistetaan, kiinteistötietojärjestelmä selkeytyy [SKTY 2002: 64].

Kiinteistörekisterilain 8 §:n mukaan rekisterin pitäjän on korjattava kiinteistörekisterissä ilmenevä virhe. Virheen korjaamisesta on ilmoitettava asianosaisille KRL 8 §:n perusteella, jos tiedolla on omistajalle tai haltijalle oleellista merkitystä eikä tiedon muuttamisesta ole hänelle aikaisemmin tiedotettu.

Esimerkkinä voidaan mainita lakannut kiinteistö, jonka kiinteistörekisteriotteella ilmenevät erään yleisen alueen lohkomistoimituksessa perustetut rasitteet, veden johtaminen ja veden ottaminen. Lakannut kiinteistö on rasitettuna kiinteistönä ja oikeutettu kiinteistö on vielä olemassa (myös oikeutetun kiinteistön kiinteistörekisteriotteella näkyvät edellä mainitut rasitteet). Kuitenkin rasitteet on poistettu yleisen alueen lohkomistoimituksessa, mutta merkinnät on jätetty kiinteistörekisteriin. Tällaisesta tilanteesta tehtiin korjauspäätös kiinteistörekisterissä olevan tiedon korjaamiseksi. Asiasta ei kuitenkaan tarvinnut tiedottaa asianosaisille, koska he ovat olleet tietoisia rasitteiden poistamisesta ollessaan paikalla yleisen alueen lohkomistoimituksessa (jossa rasitteet on poistettu).

KML 161 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan asianosaisten suostumuksella poistaa, jos sen merkitys oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle on vähentynyt. Jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, että rasitetta ei voitaisi enää perustaa KML 156 ja 157 §:n perusteilla, se tulee poistaa. Myös välttämätön rasite voidaan poistaa, jos siitä aiheutuvaa kohtuutonta haittaa ei voida poistaa siirtämällä rasite toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella, antaa uusia määräyksiä rasitteen käytön rajoittamiseksi taikka muuttaa rasitteen aikaisemmin annettuja määräyksiä sen käytöstä (jos toimenpiteestä ovat asianosaiset sopineet eikä se vaikeuta asemakaavan toteutumista) ja jos vastaavanlainen rasite voidaan perustaa toiseen paikkaan KML 156 ja 157 §:n mukaisesti. [KML 160–161 §.]

Toimitukseen tulee kutsua kaikki ne kiinteistöjen omistajat, joiden rasiteoikeutta toimituksessa muutetaan, siirretään tai poistetaan. Asianosaiskiinteistöt saadaan selville

tutkimalla sen toimituksen asiakirjat, jossa rasite on perustettu. Jos asianosaisia on kohtuullisesti ja ne on helppo saada selville, kokouksesta tiedottaminen tapahtuu KML 168 §:n perusteella kutsukirjeillä. Jos asianosaisia on kohtuuttoman paljon tai niitä on vaikea saada selville, tiedottaminen tapahtuu näin ollen KML 169 §:n perusteella lehti-kuulutuksella. [KML 168–169 §.]

## 2.6 Tieoikeuden lakkaaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n perusteella lohkottavaan katualueeseen kohdistuvat kiinnitys, panttioikeus, yksityistielain 1 §:ssä tarkoitettuja yksityisiä teitä koskeva oikeus, vuokraoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia sekä muu näihin verrattava oikeus raukeavat, jos katu on ensimmäisen asemakaavan alueella. Jos katu ei ole ensimmäisen asemakaavan alueella, erityiset oikeudet ja rasitteet jäävät voimaan, jollei niitä poisteta toimituksessa. [MRL 94 § ja 107 §.] Tästä johtuen yleistä katualuetta lohkottaessa ei ole tarpeen tutkia kaikkia oikeutettuja kiinteistöjä, jos katualue on ensimmäisen asemakaavan alueella, koska oikeudet raukeavat lain nojalla.

Hallituksen esityksessä (HE 164/2003 vp) on MRL 107 §:ään otettu kantaa siten, että lain pykälää tulisi muuttaa. Hallitus on esittänyt pykälää muutettavaksi niin, että pykälän 107 soveltamisala laajennettaisiin koskemaan 94 §:n (ensimmäinen asemakaava) lisäksi myös sellaisiin katualueisiin, jotka kunta on saanut omistukseensa jo ennen kuin asemakaava on hyväksytty alueelle, ja sellaisiin, jotka kunta on hankkinut omistukseensa vapaaehtoisella luovutuksella asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Hallitus on perustellut lain muutoksen niin, että riippumatta siitä, millä tavalla kunta on saanut katualueen omistukseensa, on tarve katualueeseen kohdistuvien oikeuksien järjestylyyn aina samanlainen. [HE 164/2003 vp.]

Hakala on diplomityössään [2011] todennut, että Vantaan kaupungissa maankäyttö- ja rakennuslakia on "tulkittu löyhästi" katualueeseen kohdistuvien tieoikeuksien osalta, sillä MRL 107 §:ää on ensimmäisen asemakaavan mukaisten katualueiden lisäksi sovellettu myös asemakaavamuutoksen katualueilla. Työssä on myös todettu, että edellä mainitusta soveltamisesta ei aiheudu menetyksiä rasiteoikeuden haltijalle, koska tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta MRL 107 §:n mukaan yleiseksi alueeksi muodostet-

tua katualuetta saa käyttää kulkemiseen. [Hakala 2011: 13.] Esimerkiksi jos katualue, jota on laajennettu kaavamuutoksella ensimmäisen asemakaavan jälkeen, muodostetaan yleiseksi alueeksi ja kaavamuutoksessa katualueeksi merkittyyn rekisteriyksikköön kohdistuu tierasite, ei kyseisen rasiteoikeuden haltijalle aiheudu haittaa tai menetystä oikeuden raukeamisesta. Rasiteoikeuden haltija on yleisen alueen muodostamisen jälkeen edelleen oikeutettu kulkemaan kyseisellä kadulla MRL 107 §:n perusteella. Tässä esimerkissä tämänhetkisen lainsäädännön mukaan rasiteoikeus on erikseen poistettava toimituksessa, vaikka tilanne on teoriatasolla aivan sama, kuin jos kyseessä olisi ainoastaan ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue. Lakimuutos olisi merkittävä parannus lohkomistoimituksien parissa työskenteleville. Lain mukaan oikeuden poistaminen vaatii toimituksesta tiedottamisen jokaiselle oikeutetulle. Tiedottaminen on suuri työ siihen nähden, että rasitteen poistamisesta ei edellä mainitussa tapauksessa ole kenellekään minkäänlaista merkitystä eikä aiheuta menetystä rasiteoikeuden haltijalle.

## 2.7 Yksityiset tiet

Yksityiset tiet ovat pääosin Maanmittauslaitoksen toimesta perustettuja tieoikeuksia. Ne voivat olla myös omia teitä, joihin muilla ei ole oikeutta sekä sopimusteitä, jolloin tienkäytön pohjana on yksityisoikeudellinen sopimus [YksTL 21 §]. Maanmittauslaitoksen perustamat yksityiset tiet voidaan erotella viidellä eri tavalla perustettavaksi. Ensimmäisessä tapauksessa yksityistietoimituksessa annettava päätös uudesta tieoikeudesta kohdistuu alueeseen, joka on varattu uutta tietä varten. Toinen ja tavallisin tapa on lohkomistoimituksen yhteydessä siinä muodostetulle uudelle kiinteistölle perustaa oikeus tiehen. Kolmannessa tilanteessa voidaan kiinteistöstä luovuttaa lisäalue ennestään olevan toimitustien leventämiseen, siirtämiseen, oikaisemiseen tai muuhun parantamiseen, jolloin tieoikeuden syntyminen perustuu myös pääsääntöisesti yksityistietoimituksessa tehtävään päätökseen. Neljäs tapa perustaa tieoikeus on niin kutsuttu lisätieoikeus, joka kohdistuu ennestään olevaan toimitustiehen, ja se voidaan perustaa yksityistietoimituksessa, tielautakunnan toimituksessa sekä asianomaista toimitustietä hallinnoivan tiekunnan päätöksellä. Viides tapa tieoikeuden perustamiseen tapahtuu välillisesti velvollisuudesta tienpitoon. Tämä tarkoittaa sitä, että tietoimituksessa on annettu tienpitoon koskeva päätös, jolloin kiinteistö on lain nojalla velvollinen osallistumaan tienpitoon ja näin ollen saa oikeuden käyttää tietä. [Markkula 2005: 14.]

Vuoden 1927 tilustielaki koski kaikkia yksityisteitä, eli toimitusteitä, maanomistajien omia teitä sekä sopimusteitä. Yksityistielaki (1963) koskee vain toimitusteitä. [Markkula 2005: 35.]

### 3 Kiinteistörekisteri

#### 3.1 Ylläpito

Kiinteistörekisteri on Maanmittauslaitoksen hallinnoima virallinen rekisteri kiinteistöistä. Sitä ylläpitävät Maanmittauslaitoksen lisäksi ne kunnat, jotka ovat ottaneet hoitaakseen ylläpidon, Vantaan kaupunki mukaan lukien. Kunnat ylläpitävät rekisteriä vain kunnan alueella olevan asemakaava-alueen osalta, muusta alueesta huolehtii Maanmittauslaitos.

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä maarekisteritilat ja asemakaava-alueella olevat tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion alueella olevat suojelualueet, yleiset vesialueet sekä erilliset vesijätöt. Muina rekisteriyksikköinä rekisteriin merkitään yhteiset alueet sekä tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet. Rekisteriyksiköille kuuluvat tiedot, kuten rasitetiedot ja muodostuminen kirjataan myös kiinteistörekisteriin. Rekisteri sisältää myös sijaintitiedot, eli kiinteistörekisterikartan. [Kiinteistörekisteri 2012.]

#### 3.2 Perusparannus

Maa- ja metsätalousministeriö on vuonna 2005 julkaissut teoksen Kiinteistörekisteri 2015 - päämäärät ja toimintalinjat. Siinä esitellään strategiset päämäärät ja toimintalinjat vuoteen 2015 saakka. Yhdeksi päämääräksi on mainittu rasitteet. Tieoikeuksia ja muita rasitteita lakkautetaan toimituksissa, jos ne ovat selvästi tarpeettomia. Kyseinen tyyli on kuitenkin melko hidas tapa hävittää turhat rasitteet kiinteistötietojärjestelmästä. Tämä RASITE-projekti ehdottaa, että rasitteet rekisteröidään alueellisina käyttöoikeusyksiköinä, mikä on tämän insinöörityön tavoitteen kaltainen. Rasite-merkintä muutetaan käyttöoikeusyksiköksi, jolla on alue ja tunnus. Samaa tarkoittavia rasite- ja tieoikeusmerkintöjä on toistaiseksi tuntematon määrä valtakunnallisessa kiinteistötietojärjestelmässä, joka myös osaltaan lisää perusparannustarvetta. [Kiinteistörekisteri 2015. 2005: 14.]

Kiinteistörekisterissä on paljon vanhoja rasitteita, jotka ovat turhia tai ne on toimituksissa poistettu, mutta merkintä rekisterissä on silti vielä olemassa. Kimmo Sulonen on

insinööriyössään kuvannut kolme erilaista kiinteistörekisterin parannusmallia. Niitä ovat menettely, joka perustuu rekisterin pitäjän päätösmalliin, arkistotutkimusmenettely ja maanmittauslaitoksella tehtävä alueellinen tietoimitus. [Sulonen 2012: 30–31.]

Tässä työssä keskitytään rekisterin pitäjän päätösmalliin sekä arkistotutkimusmenettelyyn. Menettelyt ovat sinänsä samoja, koska rekisterin pitäjän päätöksessäkin on perusteena tarkat arkistotutkimukset. Kuitenkaan arkistotutkimusten jälkeen aina ei tarvitse tehdä rekisterin pitäjän päätöstä.

### 3.3 Merkintä ja käyttöoikeusyksikkö

Kiinteistörekisteriotteella näkyvät rasitteet ovat merkintöjä tai käyttöoikeusyksiköitä. Käyttöoikeusyksikkö on tunnuksellinen rasite, joka voi olla sijainniton tai sen sijainti on merkattu pistemäisenä, viivamaisena tai alueena. Käyttöoikeusyksiköitä on esitetty kuvassa 3. Molemmilla on nimen perässä tunnus, mikä yksilöi rasitteen.

#### 6) Voimansiirtolinja (Y2001-36647)

Rekisteröity: 19.01.2002

Oikeutettu: FINGRID OYJ

Rasitettu: 92-403-5-61 VAARALANKANTA

#### 7) Vedenottamon suoja-alue (000-2010-K44047)

Viranomaisen: Länsi-Suomen ympäristölupavirasto Päätös: 30.05.2000 / 53/2000/1

Rekisteröity: 02.11.2010

Rasitettu: 92-403-5-61 VAARALANKANTA

Kuva 3. Käyttöoikeusyksiköt [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

Merkinnällä ei ole tunnusta eikä sijaintia kartalla. Merkintä on kuvan 4 tavalla merkitty kiinteistörekisteriin niin, että merkinnän yhteydessä näkyy sekä rasitettu että oikeutettu kiinteistö, tai vain toinen. Jos rekisteriotteella näkyy vain yksi kiinteistö, joka on joko oikeutettu tai rasitettu, niin kiinteistö on aina se kiinteistö, jonka otetta tarkastellaan. Kiinteistö, jonka otetta tarkastellaan, on merkitty rasitteissa alleviivattuna.

- 1) Tieoikeus  
Oikeutettu: 92-406-2-17 LINNA I  
Rasitetut: 92-406-2-20 (X) LINNA
- 2) Tieoikeus  
Oikeutettu: 92-406-2-17 LINNA I  
Rasitetut: 92-418-4-30 LINNA II

Kuva 4. Merkinnät [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

Merkintöjä tutkittaessa rekisterinpitosisovelluksella huomattiin mielenkiintoinen asia. Vaikka kiinteistörekisteriotteella näkyy merkinnän yhteydessä vain toinen kiinteistö (tässä tapauksessa rasitettu kiinteistö), niin kuvan 5 tavalla rekisteripitosisovelluksessa näkyy myös oikeutettu kiinteistö. Tällä tavalla on merkitty rasitteita ennen vanhaan, koska tällainen menettely ei ole vaatinut tutkimusten tekemistä kovin syvällisesti.

Kuvan 5 merkinnän voisi muuttaa käyttöoikeusyksiköksi (kuvan 5 alareunassa on merkintä "Siirrä käyttöoikeusyksiköksi..."). Muutettaessa merkintä käyttöoikeusyksiköksi, pitäisi tutkia kaikki oikeutetut ja rasitetut tarkasti. Koska tieoikeus kuitenkin kohdistuu ensimmäisen asemakaavan mukaiseen lohkomattomaan katuun, kaikkien oikeutettujen kiinteistöjen tutkiminen on turhaa, niin kuin edellä luvussa 2.6 on esitetty.



**Merkintä**

**Rasite:**

Tieoikeus

Tieoikeus koskee Nokkostietä (10.9.2012).

☐ Rekisterin täydennys

Uusi

Näytä...

☐ Näytä merkinnältä lakkautetut yksiköt

**Rasitettu:**

92-421-1-626 X MÖSSKÄRR

Hae

Hylkää

Näytä

Kohdista... Lakkauta Palauta Rasitehaku

Määräaika... Osuuden siirto

**Oikeutetut vastayksiköt:**

92-421-1-625 X TOIMELA I

Hae

Hylkää

Näytä

Kohdista... Lakkauta Palauta Rasitehaku

Määräaika...

**Toimenpiteet:**

Näytä...

Uusi...

Hylkää

Lakkauta merkintä Poista merkintä Kopioi Tyhjennä

Siirrä käyttöoikeusyksiköksi...

Ohje Sulje

Kuva 5. Rekisterinpitosisovelluksen näkymä merkinnän (tieoikeus) kohdalla [KTJ rekisterinpitosisovellus 2012].

## 4 Tutkimuskohteet

### 4.1 Tutkittavien tilojen valintaperusteet

Tässä työssä tutkitut tilat valittiin niiden sijainnin ja kaavoitustilanteen mukaan. Tutkitaviin tiloihin kohdistui osittain puistoja, joissa rasitteiden tutkiminen on ensiarvoisen tärkeää. Lohkottavat puistot ovat usein suuria alueita, joiden läpi on kulkenut mahdollisesti koko kylän käytettävissä oleva tie. Kehityksen myötä kaupunki on kaavoittanut katualueet erilleen puistoista. Kuitenkaan lohkomattomasta puistosta ei ole poistettu rasitetietä. Kaavoitetun ja lohkomattoman puiston ympärillä on mahdollisten tonttien lohkomistoimituksissa saatettu poistaa tieoikeus tarpeettomana, koska tonteille pääsee ajamaan kaupungin rakentaman katuverkon kautta. Kuitenkaan maarekisteritilojen osalta vanhaa lohkomattoman puiston kautta kulkevaa tieoikeutta ei ole poistettu. Puiston lohkomisen ollessa kyseessä, on ensiarvoisen tärkeää tutkia tarkasti, millä kiinteistöillä on oikeus mahdollisella tiellä kulkuun, koska niiden omistajat ovat silloin asianosaisia puiston lohkomistoimituksessa. Muun kuin katualueen lohkomisessa tieoikeudet eivät lakkaa MRL 107 §:n perusteella, jolloin kaikki oikeutetut pitää kutsua toimituskoukseen. MRL 107 §:n mukaisesti katualueeseen kohdistuvat oikeudet raukeavat, jos katualue on ensimmäistä asemakaavaa. Puistoa lohkottaessa tieoikeudet pitää poistaa KML:ssa säädetyllä tavalla.

Kaikki tässä työssä tutkittujen tilojen palstat eivät kohdistuneet asemakaava-alueelle. Tutkimukset kohdistuivat näin ollen myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämillä alueille. Kuitenkin kaavoituksen edetessä Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoalueet muuttuvat kaupungin rekisterinpitoalueiksi. Tästä syystä tutkimukset edesauttavat myös tulevaisuuden töitä, kun uusia kaavoitettuja alueita lohkotaan.

### 4.2 Tutkittavat tilat

Lähtökohtana oli tutkia rasitteet yksitellen läpi niin, että jokainen kiinteistörekisteriotteelle merkitty rasite saatiin sijoitettua kartalle. Tavoitteena oli yksilöidä rasitteet kiinteistörekisteriotteelle. Kiinteistörekisteriotteelle merkitty rasite joko muutettiin käyttöoikeusyksiköksi tai rasitteen tietoihin lisättiin rasitteen sijainti (esim. kadun nimi, johon

rasite kohdistuu). Mahdollisesti virheen ollessa kyseessä rekisterimerkintä poistettiin rekisteristä kokonaan. Osaan rasitteista ei voitu tehdä minkäänlaisia muutoksia.

Kiinteistörekisteriotteella lukee vanhan rasitteen tai rasiteoikeuden yhteydessä sekä rasitettu että oikeutettu kiinteistö, aivan kuten kuvassa 6 ja luvussa 3.3 on käsitelty. Kiinteistötunnuksen perässä saattaa lisäksi olla merkintä X (kuvan 6 tavalla). Merkintä tarkoittaa, että kiinteistöä ei ole enää olemassa.

Rasite-merkinnän yhteydessä saattaa olla mainittuna myös vain se kiinteistö, jonka kiinteistörekisteriotetta tutkitaan, rasitettuna tai oikeutettuna. Tällaiset rasitteet ovat usein hyvin vanhoja, ja niillä saattaa olla paljon oikeutettuja.

Vanhat rasitteet on tutkittava niiden toimitusten toimitusasiakirjoista, joissa kyseiset rasitteet on perustettu. Tämä ei välttämättä tarkoita tilan, johon rasite tai rasiteoikeus kohdistuu, muodostamistoimituksen asiakirjoja. Rasite on voitu rekisteröidä tilan rekisteröimisen jälkeen, jolloin rasitteesta ei ole merkintää lainkaan tilan muodostamistoimituksen asiakirjoissa.

Rasitteen yhteydessä saattaa olla rekisteröintipäivämäärä, joka on tuoreempi kuin mitä tutkittavan tilan rekisteröintipäivä. Tämä tarkoittaa sitä, että rasite on merkitty kiinteistörekisteriotteelle kiinteistön rekisteröinnin jälkeen. Myöhemmin rekisteröity rasitteet eivät siis näy arkistoista tutkittavan tilan arkistonumeron mukaan. Tällöin on etsittävä juuri se toimitus, jossa rasite on perustettu. Vasta sen jälkeen rasite voidaan paikallistaa. Toimitus, jossa kiinteistön rekisteröinnin jälkeen erikseen rekisteröity rasite on perustettu, näkyy pääsääntöisesti kiinteistörekisteriotteella kohdassa ”Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset”. Vertailemalla rasitteen rekisteröimispäivämäärää kiinteistön alueella tehtyjen toimitusten rekisteröimispäivämääriin, toimitus löytyy helpoiten.

Tutkittavat tilat valittiin niin, että niistä löytyi jokaisia edellä mainittuja tapauksia monipuolisuuden saamiseksi. Kaikki rasitteet tutkittiin läpikotaisin ja mahdollisuuksien mukaan suurimmalle osalle rasitteista tehtiin tarvittavia toimenpiteitä arkistotutkimustyön vähentämiseksi jatkoa varten.

## 4.2.1 Linna I 92-406-2-17

Taulukko 1. Tilan 92-406-2-17 perustiedot.

Kiinteistötunnus	<b>92-406-2-17</b>
Tilan nimi	<b>Linna I</b>
Palstojen lkm	<b>3</b>
Pinta-ala	<b>12.797 ha</b>
Rekisteröinti pvm	<b>16.5.1950</b>

Linna I -tilalla on kolme palstaa taulukon 1 mukaisesti, ja ne sijaitsevat Kivistön alueella, Länsi-Vantaalla. Tilan Linna I kiinteistörekisteriotteella ilmenevät rasitteet näkyvät kuvassa 6. Siihen ei kohdistu aikaisemmin perustettuja rasitteita, vaan tilaan kohdistuvat rasitteet on perustettu tilan lohkomistoimituksessa tai sen jälkeen.

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

		(X) = lakannut rekisteriyksikkö
1)	Tieoikeus Oikeutettu: <u>92-406-2-17 LINNA I</u> Rasitetut: 92-406-2-20 (X) LINNA	
2)	Tieoikeus Oikeutettu: <u>92-406-2-17 LINNA I</u> Rasitetut: 92-418-4-30 LINNA II	
3)	Soran ottaminen Oikeutettu: <u>92-406-2-17 LINNA I</u> Rasitetut: 92-406-2-20 (X) LINNA	Rekisteröity: 12.06.1956
4)	Tieoikeus Oikeutetut: 92-406-3-49 STENBACKA I Rasitetut: <u>92-406-2-17 LINNA I</u>	Rekisteröity: 12.06.1956

Kuva 6. Tilan 92-406-2-17 kiinteistörekisteriotteen rasitteet [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

## 4.2.2 Vaaralankanta 92-403-5-61

Taulukko 2. Tilan 92-403-5-61 perustiedot

Kiinteistötunnus	<b>92-403-5-61</b>
Tilan nimi	<b>Vaaralankanta</b>
Palstojen lkm	<b>9</b>
Pinta-ala	<b>97.990 ha</b>
Rekisteröinti pvm	<b>26.2.1962</b>

## Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

		(X) = lakannut rekisteriyksikkö
1)	Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä	
2)	Veden johtaminen Oikeudet: 92-403-5-35 PIHLAHARJU Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	
3)	Yksityinen tie Oikeudet: 92-403-2-45 K I T 14 Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	Rekisteröity: 28.08.1976
4)	Tieoikeus Oikeudet: 92-93-124-5, 92-93-222-4, 92-403-2-154 FAGE 1, 92-403-2-155 FAGE 2, 92-403-2-156 FAGE 3, 92-403-2-157 FAGE 4, 92-403-2-159 FAGE 6, 92-403-2-160 (X) FAGE 7, 92-403-2-161 (X) FAGE 8, 92-403-2-162 (X) FAGE 9, 92-403-2-163 (X) FAGE 10, 92-403-2-164 (X) FAGE 11, 92-403-2-165 (X) RAUHALA, 92-403-2-166 (X) FAGE 13, 92-403-2-168 (X) FAGE 15, 92-403-2-169 (X) ONNELA, 92-403-2-170 (X) AAMUNKOI, 92-403-2-171 (X) FAGE 18, 92-403-2-173 (X) FAGE 20, 92-403-2-174 (X) FAGE 21, 92-403-2-175 (X) FAGE 22, 92-403-2-176 (X) FAGE 23, 92-403-2-178 (X) FAGE 25, 92-403-2-179 FAGE 26, 92-403-2-180 (X) FAGE 27, 92-403-2-181 (X) FAGE 28, 92-403-2-182 FAGE 29, 92-403-2-183 (X) FAGE 30, 92-403-2-184 (X) FAGE 31, 92-403-2-185 (X) FAGE 32, 92-403-2-186 (X) FAGE 33, 92-403-2-187 FAGER 1, 92-403-2-188 FAGER 2, 92-403-2-189 FAGER 3, 92-403-2-190 (X) FAGER 4, 92-403-2-193 (X) FAGER 7, 92-403-2-194 FAGER 8, 92-403-2-195 FAGER 9, 92-403-2-196 FAGER 10, 92-403-2-197 FAGER 11, 92-403-2-198 FAGER 12, 92-403-2-199 FAGER 13, 92-403-2-200 FAGER 14, 92-403-2-201 FAGER 15, 92-403-2-202 FAGER 16, 92-403-2-203 (X) FAGER 17, 92-403-2-204 L 1, 92-403-2-205 L 2, 92-403-2-206 L 3, 92-403-2-207 L 4, 92-403-2-208 L 5, 92-403-2-209 L 6, 92-403-2-210 L 7, 92-403-2-211 L 8, 92-403-2-212 L 9, 92-403-2-213 L 10, 92-403-2-214 L 11, 92-403-2-215 L 12, 92-403-2-216 L 13 Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	Rekisteröity: 28.11.2003
5)	Tieoikeus Oikeudet: 92-403-5-22 (X) KALLIOVAARA, 92-403-5-23 (X) ALANKOLA, 92-403-5-24 (X) SOLGLÄNTAN, 92-403-5-25 (X) VUORELA, 92-403-5-26 (X) TUNTURIRINNE, 92-403-5-27 (X) MARJAKALLIO, 92-403-5-28 (X) TAPIORINNE, 92-403-5-30 (X) PAJULA, 92-403-5-37 T1/K1, 92-403-5-38 T2/K1, 92-403-5-39 T3/K1, 92-403-5-40 (X) T4/K1, 92-403-5-41 (X) T5/K1, 92-403-5-42 T6/K1, 92-403-5-43 TAPIOLA, 92-403-5-44 (X) KUUSELA, 92-403-5-45 KOIVURINNE, 92-403-5-47 (X) VAARALAN URHEILUKENTTÄ, 92-403-5-48 (X) PALOTALO Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	Rekisteröity: 28.11.2003
6)	Tieoikeus Oikeudet: 92-93-112-5, 92-403-2-84 FA 1, 92-403-2-85 FA 2, 92-403-2-86 FA 3, 92-403-2-87 FA 4, 92-403-2-88 FA 5, 92-403-2-89 FA 6, 92-403-2-90 FA 7, 92-403-2-91 FA 8, 92-403-2-92 FA 9, 92-403-2-93 (X) FA 10, 92-403-2-94 FA 11, 92-403-2-95 (X) FA 12, 92-403-2-96 (X) FA 13, 92-403-2-97 (X) FA 14, 92-403-2-98 FA 15, 92-403-2-99 (X) FA 16, 92-403-2-100 FA 17, 92-403-2-101 (X) FA 18, 92-403-2-102 (X) FA 19, 92-403-2-103 (X) FA 20, 92-403-2-104 (X) FA 21, 92-403-2-105 (X) FA 22, 92-403-2-106 (X) FA 23, 92-403-2-107 (X) FA 24, 92-403-2-108 FA 25, 92-403-2-109 (X) FA 26, 92-403-2-110 (X) FA 27, 92-403-2-111 (X) FA 28, 92-403-2-112 (X) FA 29 Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	Rekisteröity: 22.12.2004 Voimaantulo: 12.08.1940
7)	Voimansiirtolinja (Y2001-36647)  Oikeudet: FINGRID OYJ Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	Rekisteröity: 19.01.2002
8)	Vedenottamon suojajätkä (000-2010-K44047) Viranomainen: Länsi-Suomen ympäristöluovutusvirasto Päätös: 30.05.2000 / 53/2000/1  Rasitettu: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u>	Rekisteröity: 02.11.2010

Kuva 7. Tilan 92-403-5-61 kiinteistörekisteriote kohdasta "Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset" [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

Kuvassa 7 ensimmäisenä oleva merkintä aikaisemmin perustetuista rasitteista tarkoittaa vanhoja vedenjohtamis- ja vedenottamisrasitteita sekä tieoikeuksia. Kuvassa 7 näkyvät Vaaralankanta-tilaan kohdistuvat muut rasitteet on päivämäärästä päätellen myö-

hemmin perustettuja sekä myöhemmin tutkittuja aikaisemmin perustettuja rasiitteita. Tilaan kohdistuu lisäksi kaksi käyttöoikeusyksikköä, jotka ovat kuvan 7 kaksi alinta rekisterimerkintää.

#### 4.2.3 Mösskärr 2 92-421-1-1161

Taulukko 3. Tilan 92-421-1-1161 perustiedot.

Kiinteistötunnus	<b>92-421-1-1161</b>
Tilan nimi	<b>Mösskärr 2</b>
Palstojen lkm	<b>4</b>
Pinta-ala	<b>10.510 ha</b>
Rekisteröinti pvm	<b>14.3.1972</b>

Mösskärr 2 -niminen suuri tila sijaitsee Vantaan Simonkylässä. Taulukossa 3 on esitelty tilan perustiedot. Tutkittavalla tilalla Mösskärr 2 on vain aikaisemmin perustettuja rasiitteita kuvan 8 mukaisesti. Niitä ovat tieoikeudet ja yksi vedenotto-oikeus.

#### Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

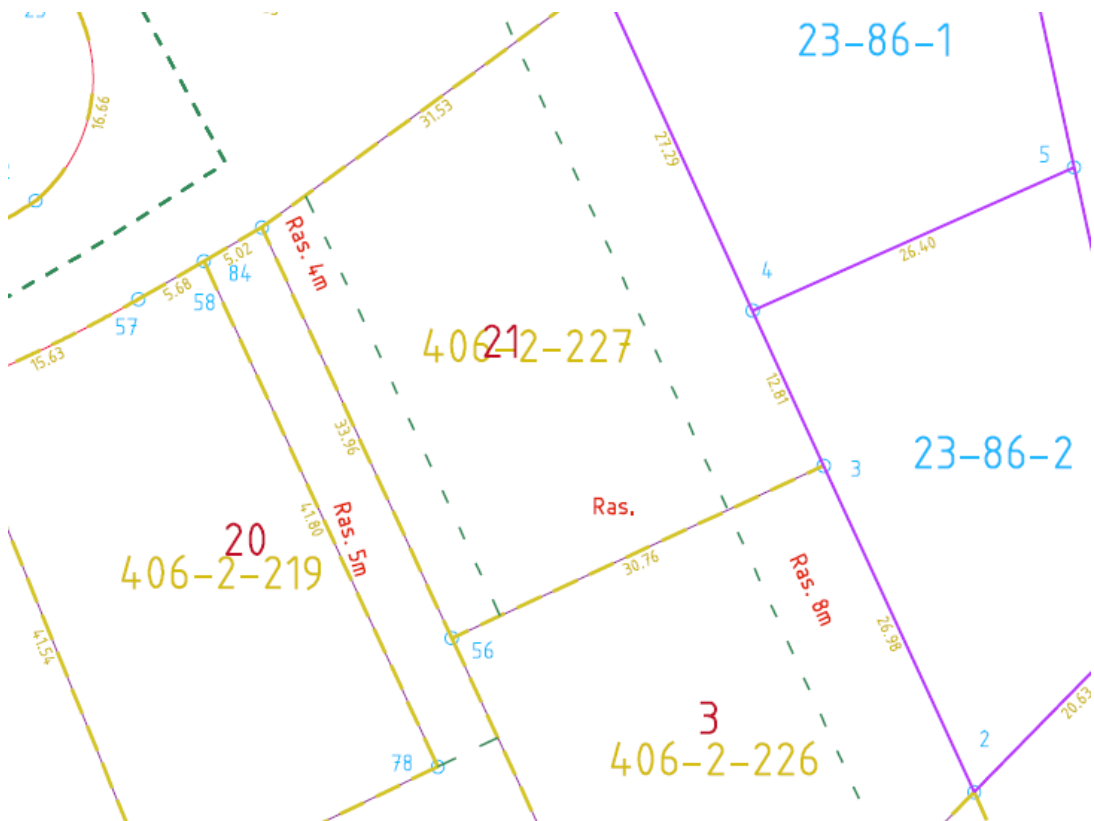
1) Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä

Kuva 8. Aikaisemmin perustetut rasitteet [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

## 5 Tutkimusmenetelmät

### 5.1 Vanhat rasiteviivat MicroStationilla

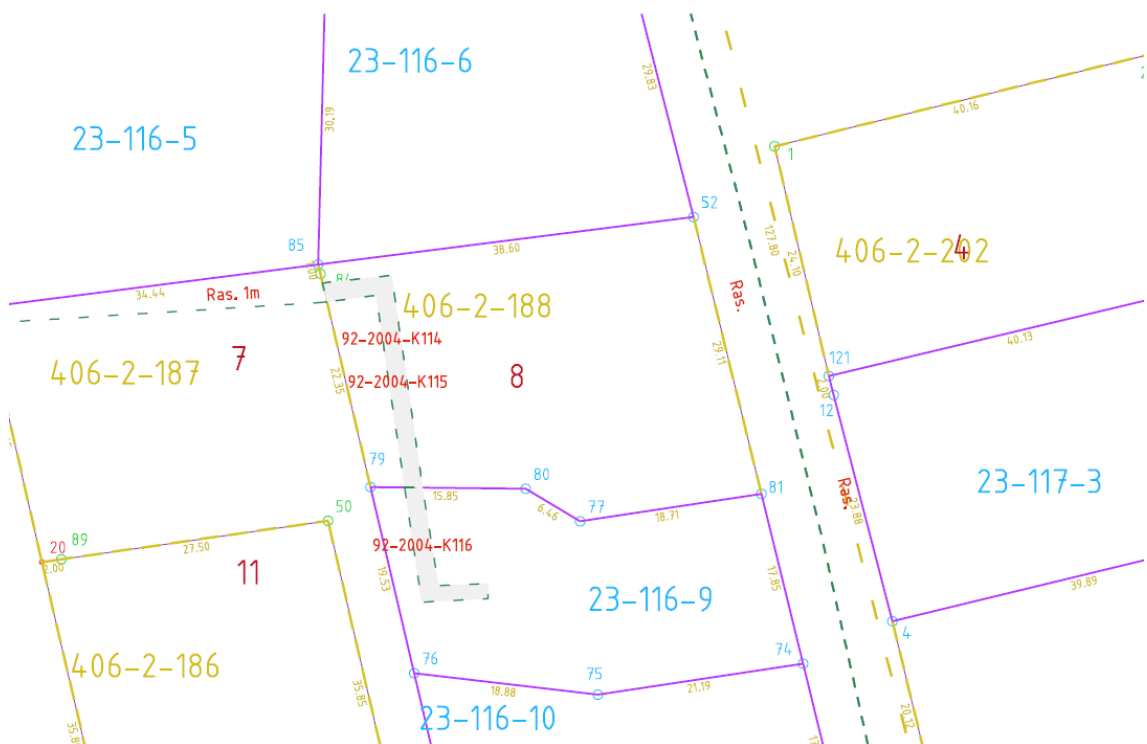
Vantaan kiinteistökartoille on piirretty vanhoja rasitealueita, joilla ei ole tunnusta ja joissa saattaa lukea punaisella tekstillä "Ras.", "Ras. 8m" tai "Ras. 5m", aivan kuin kuvassa 9. Vihreä katkoviiva kuvaa rasitealueen sijaintia. Vain osa rasitealueista on piirretty Maanmittauslaitoksen toimesta. Esimerkiksi kun Vantaan rekisterinpitoalueella on kiinteistötoimituksessa perustettu asemakaavassa osoitetulle tontille kulkuyhteys maarekisteritilan alueella, joka on ollut valtion (eli Maanmittauslaitoksen) rekisterinpitoaluetta, on Maanmittauslaitoksen toimesta pitänyt piirtää rasitealue kartalle. Vantaa kiinteistörekisterin pitäjänä ei ole pystynyt ylläpitämään kartta-aineistoja maarekisteritilojen osalta niin, että tiedot tallentuisivat myös valtion järjestelmään. [Hällfors 2012.] Kiinteistötietojärjestelmä on otettu käyttöön vuonna 2005, joten ennen sitä kaikilla kunnilla, kaupungeilla sekä Maanmittauslaitoksella on ollut omat itse ylläpitämänsä karttajärjestelmät.



Kuva 9. Vanhoja rasitemerkintöjä [Vantaan kaupungin mittausosaston aineisto 2012].

Maanmittauslaitos lähettää edelleen kaikista toimituksista paperikopiot Vantaan kaupungille. Maanmittauslaitoksen käytäntö on piirtää yksi viiva kulkemaan rasitettua aluetta pitkin niin, että käytännössä rasitealueen rajat tiedetään kun kävellään maastossa, mutta teoriassa kartalle piirrettynä rasitealue ei välttämättä ole niin yksiselitteinen. Kartalle piirrettynä rasitealueen pitää olla täysin samanlainen mitä on toimituksessa määrätty [Hällfors 2012]. Kuvasta 10 huomaa mittausosaston ja Maanmittauslaitoksen välisen eron rasitealueita piirrettäessä. Vantaalla piirretään rasitealue kokonaisuudessaan kartalle, mutta Maanmittauslaitoksella piirretään vain rasitealueen keskelle viiva rasitteen merkiksi.

Maanmittauslaitoksen perustama rasite maarekisterilalle on karttaan merkitty keskiviivaperiaatteen mukaan Maanmittauslaitoksen toimesta. Mittausosastolla piirretään rasitealue kartalle lähetettyjen toimitusasiakirjojen mukaisesti, jossa on sanallisesti kuvattu rasitealueen ulottuvuus. [Grönroos 2012.]



Kuva 10. Vasemmalla laidalla näkyvä rasitealue (Ras. 1m) on mittausosastolla piirretty ja oikealla puolella näkyvä rasiteviiva ja -teksti (vihreä katkoviiva ja Ras.) Maanmittauslaitoksen perustama [Vantaan kaupungin mittausosaston aineisto 2012].



Kuvan 10 perusteella on vaikea sanoa, kulkeeko maanmittauslaitoksen piirtämä rasitealue yhden vai kahden kiinteistön alueella (keltainen katkoviiva on tilojen rajaviiva). Tämän takia Maanmittauslaitos lähettää Vantaan kaupungille kopiot toimitusasiakirjoista, joiden perusteella pystytään selvittämään rasitealueen ulottuvuudet ja piirtämään ne kartoille.

## 5.2 Vanhojen rasitteiden päällekkäisyys

Rasitealueet piirretään mittausosastolla nykyään GeoBas-ohjelmalla CityGis-tietokantaan, josta ne siirretään KTJ-rekisterinpidon kautta Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään.

Osa aikaisemmin perustetuista rasitteista on perustettu eri aikaan, jolloin samassa kohdassa voi kulkea monessa eri toimituksessa perustettu rasite. Koska rasitealue on piirrettävä kartalle täysin samanlaisena kuin se on toimituksessa perustettu, vanhoja rasitteita saattaisi tulla samaan kohtaan monia päällekkäisiä. Esimerkkinä tällaisesta tapauksesta on kuvan 11 toimituskartta. Toimituskartta on vuodelta 1950, ja saman toimituksen pöytäkirjaan on merkitty näin:

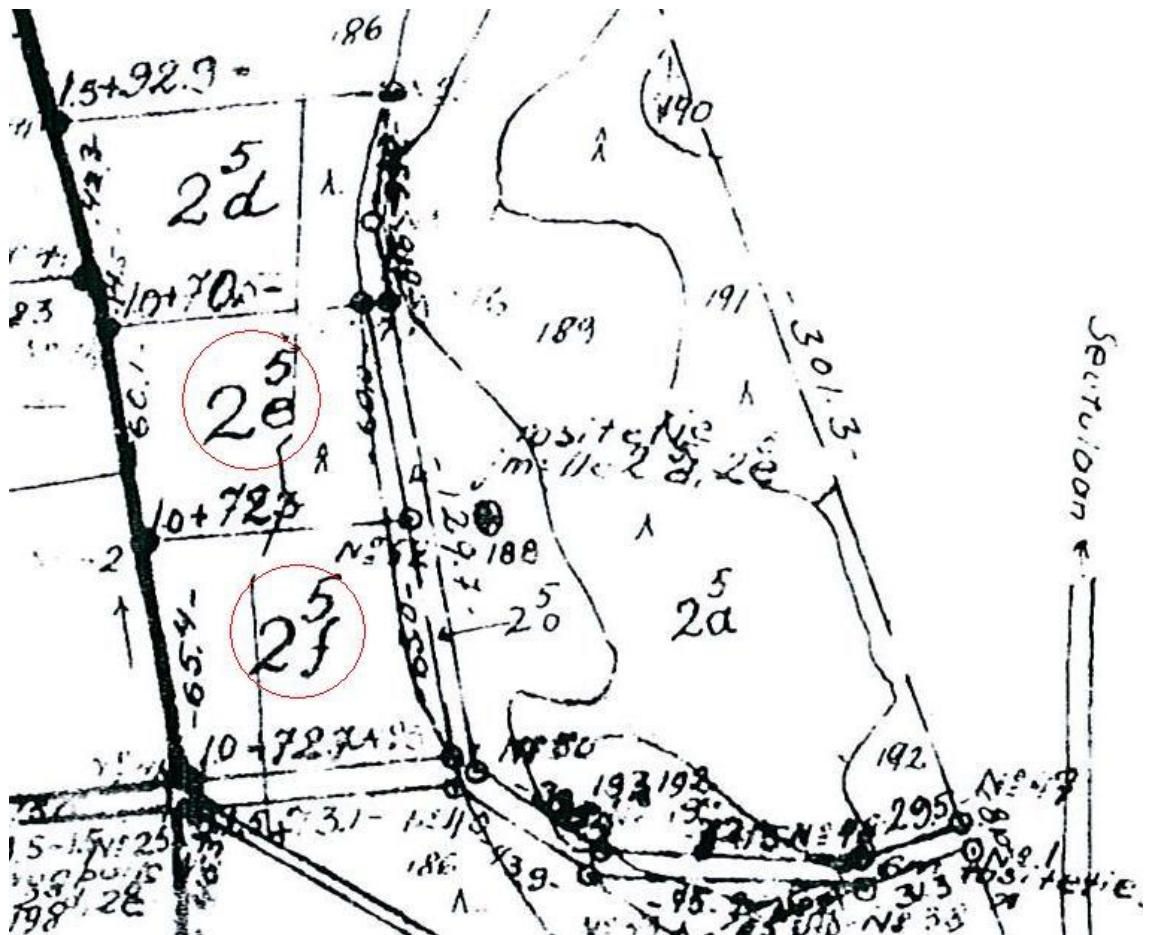
" Tiet:

4) Nyäker -nimiselle tilalle (jm 2 5/d) kuuluu kulkuoikeus pyykkien nrot 16, 50, 49, 48, 47, 1, 38-40, 51-53 rajoittamalla tiellä Linnan tilan (jm 2 7/o) alueella.

5) Purolan tilalle (jm 2 5/e) ja

6) Västerbo -nimiselle tilalle (jm 2 5/f) kuuluu kulkuoikeus kohdassa 4) mainitulla tiellä alkaen tilojen kohdalta ja päättyen pyykkeihin nrot 1 ja 47." [Vantaan kaupungin mittausosaston aineisto 2012]

Pöytäkirjan mukaan rasitealueet sijoittuisivat samaan kohtaan, lukuun ottamatta rasitealueen alkamiskohtaa, koska kukin rasite alkaa oikeutetun tilan kohdalta. Koska rasitealue kohdistuu olemassa olevaan lohkomattomaan katualueeseen, on sillä paljon muitakin oikeutettuja. Kartasta tulisi näin ollen hyvin sekava, jos rasitealueista tehtäisiin käyttöoikeusyksiköt. Tässä tapauksessa rasitemerkintöjen lisätietoihin tulisi lisätä tieto siitä, mihin katuihin rasitealueet kohdistuvat.



Kuva 11. Toimituskartta vuodelta 1950 [Vantaan kaupungin mittausosaston aineisto].

### 5.3 Rasitteiden vienti KTJ:hin

Osa tutkituista rasitteista piirrettiin GeoBas-ohjelmalla CityGis-tietokantaan. Sieltä ne vietiin kiinteistötietojärjestelmän rekisterinpitosovelluksella valtakunnalliseen kiinteistö-tietojärjestelmään (KTJ), jolloin ne muuttuivat sijainnillisiksi käyttöoikeusyksiköiksi.

Sellaisen merkinnän yhteyteen, jota ei ollut järkevä muuttaa käyttöoikeusyksiköksi, laitettiin lisätieto. Esimerkiksi tieoikeuden ollessa kyseessä lisätiedoksi laitettiin kadun nimi, johon tieoikeus kohdistui. Kuva 12 on rekisterinpitosisovelluksesta, jossa rasite-merkinnälle lisättiin ”selitys” eli tarkentava lisätieto merkiksi siitä, että rasite on tutkittu ja missä se sijaitsee. Lisätiedon on oltava mahdollisimman selkeä. Siihen kirjoitettiin vain, mihin katuun se kohdistuu sekä päivämäärä, joka ilmaisee tutkimuksen ajankohdan.

**Rasitemerkintä**

Rasiteosapuoli: Rasitettu ? ☐ Rekisterin täydennys

Rasitelaji: Tieoikeus ?

Yleisrasitelaji: (Tuntematon) ?

Kieli: suomi ?

Selitys suomeksi: Tieoikeus koskee Nokkositietä (10.9.2012).

Selitys ruotsiksi:

Rasitteen perustaminen: Ei aikaisemmin perustettu ?

Tallenna Tyhjennä Ikkuna Ohje Sulje

Kuva 12. Rasitemerkinnän lisätiedon tallentaminen [KTJ-rekisterinpito 2012].

Tapauksessa, jossa rasitteen toinen osapuoli on lakannut, rasitemerkinnän lakkautunut kiinteistö poistettiin kiinteistörekisteristä merkinnän kohdalta ja sen tilalle laitettiin olemassa olevat kiinteistöt, joihin rasite tällä hetkellä todellisuudessa kohdistuu.

## 5.4 Kiinteistökohtaiset

### 5.4.1 Linna I 92-406-2-17

Tutkimuksista selviää, että ensimmäinen tieoikeus kohdistuu lohkomattomiin katualueisiin (Muskettitie, Kannistontie, Everstintie, Muskettikuja) sekä kolmeen tilaan ja yhteen tonttiin. Koska katuihin on monella muullakin tilalla tieoikeus, ei ole kannattavaa tutkia jokaista oikeutettua kiinteistöä erikseen. Rekisterin perusparannustoimenpiteenä tieoikeuden rasitettu kiinteistö (lakannut tila 92-406-2-20 (X) LINNA) vaihdettiin olemassa oleviin rasitettuihin kiinteistöihin. Tämä voitiin tehdä siten, että aluksi tutkittiin rasitealueen sijainti. Sijainnin selvittyä tarkastettiin, että tämänhetkiset rasitealueen alle jäävät kiinteistöt ovat muodostuneet lakanneesta tilasta.

Toinen tieoikeus kohdistuu Everstintiellä olevaan pieneen tilaan, ja se on edellisen tieoikeuden jatkoa. Tämän tieoikeuden kohdalle ei tehty muutoksia, koska otteella olevilla tiedoilla kyseinen tieoikeus selviää helposti ilman vanhoja asiakirjoja.

Soran ottamista ja kolmatta tieoikeutta ei ole mainittu Linna I-tilan lohkomistoimituksen pöytäkirjassa lainkaan. Tutkimusten edetessä saatiin selville toimituksen toimitusnumero ja arkistotunnus, jossa edellä mainitut rasitteet on perustettu. Soranottamiseen on oikeus KTJ:n mukaan tutkittavalla tilalla 92-406-2-17, mutta pöytäkirjan mukaan myös tilalla 92-406-3-49. KTJ:n mukaan rasitettuna kiinteistönä soranottorasitteen osalta on lakannut tila 92-406-2-20, mutta todellisuudessa se kohdistuu olemassa olevaan tilaan 92-406-2-170. Soran ottamiselle muutettiin rasitettu kiinteistö lakanneesta tilasta olemassa olevaan tilaan (92-406-2-170). Soran ottamisen ja tieoikeuden merkintöjä täydennettiin lisäämällä niihin tekstit ”Perustettu toimituksessa TN:o 52769, AT 25:72 as, 25:49- k”.

Kuvassa 13 on Linna I-tilan uusi täydennetty kiinteistörekisteriote. Jokaisen rasitteen kohdalla on sen verran tietoa, että rasitteet löytyvät helposti ilman suuria arkistotutkimuksia.

#### Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1)	Tieoikeus Tietoja täydennetty 14.9.2012. Oikeutettu: <u>92-406-2-17 LINNA I</u> Rasitetut: 92-23-78-12, 92-406-2-89 K 9 T 8, 92-406-2-142 KOIVISTO, 92-406-2-170 LINNAKE, 92-406-2-226 RITARINMIEKKA, 92-406-2-227 K 13 T 11	
2)	Tieoikeus Oikeutettu: <u>92-406-2-17 LINNA I</u> Rasitetut: 92-418-4-30 LINNA II	
3)	Soran ottaminen Perustettu toimituksessa TN:o 52769, AT 25:72 as, 25:49- k. Oikeutettu: <u>92-406-2-17 LINNA I</u> Rasitetut: 92-406-2-170 LINNAKE	Rekisteröity: 12.06.1956
4)	Tieoikeus Perustettu toimituksessa TN:o 52769, AT 25:72 as, 25:49- k. Oikeutetut: 92-406-3-49 STENBACKA I Rasitetut: <u>92-406-2-17 LINNA I</u>	Rekisteröity: 12.06.1956

Kuva 13. Tilan 92-406-2-17 rasitteet täydennettyinä [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

#### 5.4.2 Vaaralankanta 92-403-5-61

Vaaralankanta-tilan kiinteistörekisteriotteella kuvassa 7 näkyvä toinen rasite, veden johtaminen, on luultavimmin virhe rekisteriotteella. Arkistotutkimuksista ei löydetty mainintaa kyseisen rasitteen perustamisesta. Sitä ei kuitenkaan voida poistaa, koska se vaatisi hyväksymisen oikeutetulta kiinteistöltä (yksityinen). Tämän työn yhteydessä ei

kuitenkaan ole resursseja olla yhteydessä kiinteistöjen omistajiin, joten rasitemerkintä jää rekisteriotteelle alkuperäisessä muodossaan.

Kolmas rasite, yksityinen tie, on perustettu rekisteröintipäivämäärästä päätellen vuonna 1976. Koska Vaaralankanta-tilan arkistotutkimuksissa ei havaittu kyseisen rasitteen perustamista, oli katsottava otteelta vuoden 1976 kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset. Otteen mukaan tilan alueella on tehty yleistietoimitus sekä rajankäynti, joilla on sama rekisteröintipäivämäärä kuin rasitemerkinnällä. Yleistietoimituksella ja rajankäynnillä on sama arkistotunnus, joten sen (arkistotunnus) avulla tehdyt arkistotutkimukset paljastavat rasitteen sijainnin. Rasite kohdistuu asemakaavan mukaiseen liikennealueeseen (Kehä III). Rasitemerkintä poistettiin rekisteristä niin sanotun lunastuslain perusteella. Lunastuslain, oikealta nimeltään laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, 55 §:n mukaan lunastuksen päätyttyä omaisuus vapautuu sitä rasittaneista oikeuksista [LunL 55§]. Siten yleistietoimituksen yhteydessä tehdyn lunastuksen jälkeen yksityinen tieoikeus lakkasi. Tästä johtuen merkintä rekisterissä oli turha.

Tieoikeudet 4, 5 ja 6 ovat aikaisemmin perustettuja, mutta kiinteistörekisterin peruspärrannustyössä ne on merkitty tutkittavan tilan 92-403-5-61 kiinteistörekisteriotteelle. Kyseiset tieoikeudet kohdistuvat olemassa oleviin katualueisiin, joista osa on jo lohkotu yleiseksi alueiksi. Vaaralankanta-tilan kadut ovat ensimmäistä asemakaavaa. Tierasitteisiin oikeutetut kiinteistöt on tutkittu vuonna 2003 (otteella näkyvä rasitemerkinnän rekisteröinti päivämäärä). Tästä johtuen merkinnöille ei tehdä muutoksia.

Rasitteet 7 ja 8 ovat käyttöoikeusyksiköitä, joiden ulottuvuudet on merkitty valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään.

Aikaisemmin perustetuista rasitteista vedenjohtamis- ja vedenottamisrasitteiden oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt olivat helposti ja varmasti selvitettävissä, ja rasitteilla oli selkeät jo valmiiksi kartalle piirretyt sijainnit. Edellä todetun perusteella rasitemerkintöihin oli helppo tehdä muutoksia. Niissä rasitemerkinnät muutettiin käyttöoikeusyksiköiksi, jolloin rasitteelle tuli sijainti ja tunnus.

11) Talousveden ottaminen (092-2012-K51)	Rekisteröity: 06.04.2012 Voimaantulo: 03.10.1951
Oikeutetut: 92-403-2-238 BEATABERG, 92-403-2-239 OTTODAL Rasitetut: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u> Rajaukset: Voimaantulo: 03.10.1951 AT 18:28	
12) Talousveden johtaminen (092-2012-K52)	Rekisteröity: 06.04.2012 Voimaantulo: 03.10.1951
Oikeutetut: 92-403-2-238 BEATABERG, 92-403-2-239 OTTODAL Rasitetut: <u>92-403-5-61 VAARALANKANTA</u> Rajaukset: Voimaantulo: 03.10.1951 AT 18:28	

Kuva 14. Tilan 92-403-5-61 kiinteistörekisteriote muokattuna [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

Kuvassa 14 on ote kiinteistörekisteriotteesta, jossa näkyy osa uusista käyttöoikeusyksiköistä. Merkinnät muutettiin käyttöoikeusyksiköiksi, jolloin ne saivat oman tunnuksen ja sijainnin. Käyttöoikeusyksikön yhteyteen tuli päivämäärä, jona tieto rekisteröitiin ja sen yhteyteen lisättiin voimaantulopäivämäärä. Voimaantulopäivämäärä tarkoittaa rasiitteen rekisteröimispäivää. Lisäselvitykseksi laitettiin arkistotunnus, mikä helpottaa huomattavasti arkistojen katselua käyttöoikeusyksikön kohdalta, jos sellaiseen on tarvetta.

#### 5.4.3 Mösskärr 2 92-421-1-1161

Tilalle ei ole sen muodostamistoimituksessa perustettu rasiitteita. Kuitenkin rasiitteita tutkittaessa Mösskärr-tilan muodostajakiinteistöillä on rasiitteita, ainoastaan tieoikeuksia ja yksi vedenotto-oikeus. Lakanneeseen muodostajakiinteistöön 92-421-1-626 (Mösskärr) kohdistuu yksi tieoikeus, mikä kohdistuu asemakaavan mukaiseen lohkomattoon katualueeseen. Kuvassa 15 on tieoikeusmerkintä, johon on lisätty lisäselvitys selventämään kohdistumista. Muut tutkittavaan tilaan 92-421-1-1161 kohdistuvat aikaisemmin perustetut rasiitteet kohdistuvat asemakaava-alueen ulkopuolelle. Tästä syystä niiden merkintöihin ei kirjattu lisäselvityksiä.

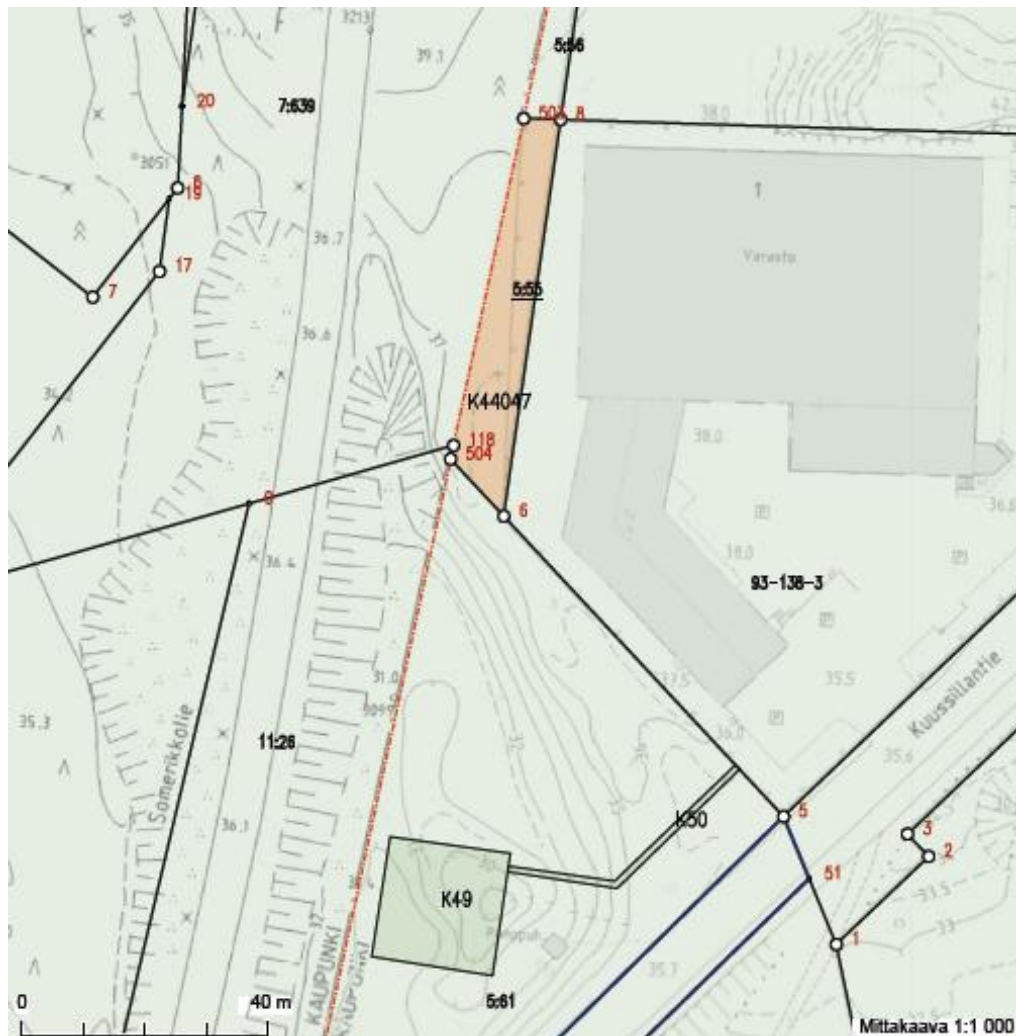
#### Rasiitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

	(X) = lakannut rekisteriyksikkö
1) Tieoikeus Tieoikeus koskee Nokkostietä (10.9.2012). Rasitettu: <u>92-421-1-626 (X) MÖSSKÄRR</u>	
2) Aikaisemmin perustetut rasiitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä	

Kuva 15. Tieoikeusmerkinnän lisätieto [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

## 6 Tulokset

Kiinteistötietojärjestelmässä tehty muutos näkyy kiinteistörekisteriotteella kohdassa ”Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset”, jos muutoksesta on tehty kiinteistörekisterin pitäjän päätös. Suurimmassa osassa tässä työssä tehdyistä muutoksista ei ollut tarvetta tehdä erillistä päätöstä, koska merkintöihin tehdyt muutokset olivat pääosin lisätietojen lisäämistä lakanneille tai olemassa oleville tiloille. Lisätiedon lisäämisestä ei jää merkinnän yhteyteen päivämäärää merkinnälle tehdystä muutoksesta. Tämän vuoksi päivämäärä päätettiin lisätä tarkentamaan tutkimusten ajankohtaa. Rasiteosa-puolen ollessa lakannut se muutettiin olemassa olevaan rasitettuun kiinteistöön tiedon ajantasaistamisen vuoksi.



Kuva 16. Karttaote kiinteistörekisterikartasta [KTJ-selaintietopalvelu 2012].



Tila	Rekisteröity 15.06.1959		
Kiinteistötunnus:	92-403-5-55	Kokonaispinta-ala (ha):	0,0568
Kunta:	Vantaa (92)	Maapinta-ala (ha):	0,0568
Kylä:	HAKUNILA (403)		
Nimi:	WIKING	Palstoja:	2
Arkistoviite:	18:41		

## Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Lohkominen Rekisteröity: 15.06.1959	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	Maapinta-ala
Rekisteriyksiköistä:	(ha)
92-403-5-46 VAARALANKANTA	1,0000
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	1,0000

## Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

## Kaavat ja rakennuskiellot

- 1) Asemakaava

## Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 1) Aikaisemmin perustetut rasitteet koskevat tätä rekisteriyksikköä
- 2) TOIMITUKSESSA N:O 49113 TILALLE RNO 5:55 PERUSTETTU OIKEUS VEDEN JOHTAMISEEN OSITTAIN POIST. TONTINMITTAUS TNO 122/79.
- 3) Vesilain mukainen merkintä  
KIINTEISTÖLLE MÄÄRÄTTY FAZERILAN TUOTANTOLAITOKSEN POHJAVEDEN OTTAMON SUOJA-ALUEEN LÄHISUOJAVYÖHYKE  
Rekisteröity: 09.12.1991  
Rasitettu: 92-403-5-55 WIKING
- 4) Vedenottamon suoja-alue (000-2010-K44047)  
Viranomaisen: Länsi-Suomen ympäristölupavirasto Päätös: 30.05.2000 / 53/2000/1  
Rekisteröity: 02.11.2010  
Rasitettu: 92-403-5-55 WIKING
- 5) Talousveden ottaminen (092-2012-K49)  
Rekisteröity: 06.04.2012  
Oikeutetut: 92-403-5-55 WIKING  
Rasitetut: 92-403-5-61 VAARALANKANTA  
Rajaukset:  
Voimaantulo: 15.06.1959  
AT 18:41
- 6) Talousveden johtaminen (092-2012-K50)  
Rekisteröity: 06.04.2012  
Oikeutetut: 92-403-5-55 WIKING  
Rasitetut: 92-403-5-61 VAARALANKANTA  
Rajaukset:  
Voimaantulo: 15.06.1959  
AT 18:41

Kuva 17. Rasitemerkinnät muutettu käyttöoikeusyksiköiksi, kohdat 5 ja 6 [KTJ-selaintietopalvelu 2012].

Kuvassa 17 on kuvassa 16 keltaisella merkityn kiinteistön 92-403-5-55 kiinteistörekisteriote, joka on tulostettu valtakunnallisesta kiinteistötietojärjestelmästä. Kiinteistörekisteriotteen rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset -kohdasta merkinnät 5 ja 6 ovat kuvassa 16 näkyvien rasitealueiden käyttöoikeusmerkinnät (K49 ja K50). Siinä näkyvät



käyttöoikeuden nimi (Talousvedenottaminen, Talousvedenjohtaminen), tunnus (92-2012-K49, 92-2012-K50), oikeutettu kiinteistö (molemmissa 92-403-5-55) ja rasiitettu kiinteistö (molemmissa 92-403-5-61), rasitteen perustamispäivämäärä (voimaantulo 15.6.1959), arkistotunnus (molemmissa AT 18:41) sekä rekisteröintipäivämäärä (molemmissa 6.4.2012). Rekisteröintipäivämäärä on se päivämäärä, jolloin kyseinen tieto on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään. Tässä tapauksessa kiinteistön ja uusien käyttöoikeusyksiköiden arkistotunnukset ovat samat, mutta usein ei näin ole.

Oli myös tapauksia, joissa kiinteistörekisterissä näkyvä rasite oli poistettu tai lakkautunut vanhassa toimituksessa, mutta merkintä rasitteesta oli silti jätetty rekisteriin. Tällaiset merkinnät ovat rekisteriä kuormittavia ja tutkimustöitä hidastavia tekijöitä.

Tutkimusten kirjaaminen selkeyttää ja parantaa valtakunnallista kiinteistötietojärjestelmää, joka välittömästi vaikuttaa kiinteistörekisterin kanssa työskentelevien henkilöiden työskentelyyn. Kuvassa 17 näkyvät muutetut oikeudet olivat aiemmin rasite-merkintöjä, jotka muutettiin käyttöoikeusyksiköiksi. Rasite-merkinnät poistuivat, joten kyseisen tilan kiinteistörekisteriotteella on entistä vähemmän tutkittavia rasitteita.

## 7 Johtopäätökset

Lohkomistoimitusten yhteydessä tehtävät arkistotutkimukset olisi nykytavasta poiketen hyvä saada kaikkien toimituksia tekevien ja valmistelevien työntekijöiden ulottuville niiltä osin kuin muodostajakiinteistöä jää jäljelle ja kiinteistörekisteriotteella on maininta aikaisemmin perustetuista rasitteista. Tämä vähentäisi tutkimusten määrää samojen kiinteistöjen osalta ja helpottaisi ja lyhentäisi näin ollen lohkomistoimitusten valmistelutöitä.

Lohkomistoimitusten yhteydessä tutkitut rasitteet tulisi kirjata pöytäkirjaan niin tarkasti kuin mahdollista. Se edesauttaisi kiinteistörekisterin perusparannusta rasitteiden osalta. Toimituksen rekisteröimisen yhteydessä kiinteistörekisteriin tehtävät merkinnät tehdään pöytäkirjassa mainitulla tavalla (kuten toimituksessa on päätetty). Turhat lakkautetut ja poistetut rasitteet tulee poistaa kiinteistötietojärjestelmästä, ja pienet lisäselvitykset rasitteiden lisätietoihin nopeuttavat ja edesauttavat seuraavien toimitusten valmistelua.

10-30 vuotta sitten tehdyt lohkomistoimitusten pöytäkirjat ja laadunmuutospöytäkirjat tonteista on Vantaan kaupungilla saatettu tehdä ilman minkäänlaista mainintaa rasitteista. Se on suuri tutkimuksia vaikeuttava tekijä. Nykyään käytäntöön kuuluu maininta rasitteista, vaikka kiinteistörekisteriotteella ei olisi minkäänlaista merkintää niistä. Ennen tämän insinöörityön aloittamista mittausosastolla tehtiin jonkin verran kiinteistörekisterin puhdistustoimenpiteitä, mikä tarkoitti rasitteiden tutkimista perin pohjin. Idea on ollut selvittää, kohdistuvatko muodostajakiinteistöihin kaikki ne rasitteet, jotka kiinteistörekisteriotteella on merkittyinä. Rasitteiden olemassaolo siis halutaan selvittää ja poistaa kaikki turhat tiedot ja merkinnät kiinteistörekisteristä. Tämä jo meneillään oleva työ helpottaa huomattavasti seuraavia jo tutkittujen kiinteistöjen tietojen katselijoita. Kuitenkaan kaikkia tutkimustuloksia ei ole kirjattu niin, että niitä tarvitsevat seuraavat työntekijät näkisivät ne. Tämän insinöörityön tavoitteena on ollut saada jatku-moa ja panostusta jo alkaneeseen työhön ja antaa neuvoja rasitteiden parissa työskenteleville sekä olla ohjeena tutkimustulosten kirjaamiselle kiinteistörekisteriin.

Tässä työssä tehdyt tutkimukset ja tutkimustulosten julkaiseminen valtakunnallisessa kiinteistötietojärjestelmässä ovat malliesimerkkejä siitä, kuinka hyvin aloitettua kiinteistörekisterin siistimistyötä voitaisiin jatkossa tehdä entistä tehokkaammin. Tämän työn pohjalta olisi hyvä ja helppo rakentaa selkeät ja johdonmukaiset ohjeet kiinteistörekisterin selkeyttämiseen. Tämän työn pohjalta mahdollisesti jatkuva rasitteiden tutkiminen ja vienti valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään luo hyvät ja mielenkiintoiset työtehtävät tuleville harjoittelijoille ja kesätyöntekijöille.

Kuten Tyni on oikeusvertailevassa tutkielmassaan Rasitteet Suomessa ja Venäjällä todennut, Suomessa on puutteita rasitteissa. Esimerkkinä hän sanoo tapauksen, jossa maastossa ei ilmene enää voimassa olevaa rasitetta, vaan sen päälle on rakennettu mökki. [Tyni 2009: 86.] Tämä tapaus on voinut johtua toimitusinsinööristä, joka ei ole tarkastanut riittävän huolellisesti vanhoja toimitusasiakirjoja. Vaihtoehtoisesti tietojen kirjaamisessa on voinut käydä virhe. Perustettua rasitetta ei ole kirjattu syystä tai toisesta rekisteriin eikä sen myötä ole huomattu tutkia aikaisempien toimitusten pöytäkirjoja ja karttoja.

On myös tapauksia, jossa rasitteen toinen osapuoli on toisen kunnan alueella. Tämä hankaloittaa tutkimuksia sen verran, että toisen kunnan alueen kiinteistörekisteriotteita emme pysty muokkaamaan. Kuitenkin kerran paikallistettu rasite olisi hyvä saada näkymään jollakin tavalla, joten tällaisten tilanteiden varalta olisi syytä olla yhteydessä kyseiseen kuntaan.

Vantaalla meneillään oleva Marja-Vantaa-projekti sijoittuu Kehäradan, Hämeenlinnan moottoriväylän sekä Kehä 3:n solmukohtaan. Alue on ennestään kaavoittamatonta aluetta, jota parhaillaan asemakaavoitetaan [Marja-Vantaa-projekti 2012]. Olisi hyödyllistä, jos sinne kaikille asemakaavan alle jääville kiinteistöille tehtäisiin rasitetutkimukset jo ennen kuin alueita siellä edes lohkotaan. Marja-Vantaan alue on melko laaja, joten ennenaikaiset tutkimukset edesauttaisivat ja nopeuttaisivat lohkomisten tekoa tulevaisuudessa.

Tässä insinöörityössä tehdyt tutkimukset tehtiin valituille tiloille, joihin kohdistuu lohkomattomia yleisiä alueita. Niitä ei kuitenkaan olla lohkomassa lähiaikoina, koska ne eivät ole vireillä olevia yleisiä alueita. Toimitusten yhteydessä tehtävät muutokset kiin-

teistörekisteriin ovat kustannustehokkaampaa työskentelyä tämän insinöörityön tutkimuksiin verrattuna, koska toimituspöytäkirjaan pystyytään tekemään merkintöjä mahdollisesta sellaisesta rasitteesta, johon ei voida selkeästi lisätä tietoja KTJ:ään.

## 8 Yhteenveto

Valtakunnallinen kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on virallinen rekisteri kiinteistöistä, aivan kuin Suomen kansalaisista ylläpidettävä väestötietojärjestelmä (VTJ) ja yrityksistä ylläpidettävä yritystietojärjestelmä (YTJ). Kiinteistörekisterin tulee olla luotettava. Hie-  
man perusteellisempi työ vaikuttaa aina positiivisella tavalla työntekoon. Tässä tapauk-  
sessa perusteellisella työllä tarkoitetaan perusteellista rasitteiden tutkimista ja niiden  
kirjaamista oikein kiinteistörekisteriin. Kuten jo tässä työssä on aiemmin mainittu, Van-  
taan kaupungilla on paljon isoja ja monipalstaisia maarekisteritiloja, joiden tutkiminen  
vie paljon työaika. Työajan säästyminen, työskentelyn nopeutuminen ja samojen asi-  
oiden uudelleen tekemisen vähentyminen helpottavat ja nopeuttavat työn tekoa ja pa-  
rantavat valtakunnallista kiinteistörekisteriä.

Tutkimustulokset tulisi laittaa kaikkien saataville. Tässä työssä tehdyt tutkimukset tal-  
lennettiin kiinteistörekisteriin. Tapoja tuli insinööriä tehtessä esille muutamia. Läh-  
tökohtana tässä työssä oli tehdä rekisteristä entistä luotettavampi. Tämä tarkoittaa  
sitä, että turhien, lakkautuneiden ja poistettujen rasitteiden merkinnät poistetaan rekis-  
teristä kokonaan ja virheellisten rasitteiden tiedot korjataan. Olemassa oleva rasite  
muutetaan mahdollisuuksien mukaan käyttöoikeusyksiköksi, jolloin se saa oman yksi-  
löidyn tunnuksen sekä sijaintitiedon. Tämä olisi paras tapa kiinteistörekisterin peruspa-  
rannuksessa. Tieoikeuden ollessa kyseessä merkinnän lisätietoihin lisätään kadun nimi,  
jos se kohdistuu asemakaavan mukaiseen lohkomattomaan katualueeseen.

Toimituksen yhteydessä tehtävien tutkimusten tuloksia voidaan kirjoittaa suoraan loh-  
komistoituksen pöytäkirjaan, jos tulokset ovat sellaisia, mitä ei helposti voida tallen-  
taa rekisteriin. Kiinteistörekisteriotteelle tulee merkintä kohtaan ”Kiinteistötoimitukset ja  
viranomaispäätökset” tilalla tehdyistä toimituksista, joiden pöytäkirjoista saadaan lisä-  
tietoa tilaan kohdistuvat rasitetutkimuksista.

## Lähteet

HE 164/2003 vp. Eduskunta-valtiopäiväasiakirjat. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta. Verkkodokumentti. Luettu 19.4.2012.

<<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+164/2003&base=erhe&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WORD>>

Grönroos, Antti. 2012. Toimitusinsinööri, Vantaan kaupunki. Keskustelu 31.5.2012.

Hakala, Katja. 2011. Yleiset alueet kiinteistöjärjestelmässä. Diplomityö. Aalto-yliopisto, maanmittaustieteiden laitos. Espoo.

Hyvönen, Veikko O. 2001: Kiinteistömuodostamisoikeus II, Kiinteistötoimitukset. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Hällfors, Isto. 2012. Kiinteistötekniikka, Vantaan kaupunki. Keskustelu 22.2.2012.

Kiinteistörekisteri. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.

<<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri>> Luettu 29.8.2012.

KMA = Kiinteistönmuodostamisasetus 1189/1996

KML = Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995.

KRL = Kiinteistörekisterilaki 392/1985

LunL = Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977

Kiinteistörekisteri 2015 - päämäärät ja toimintalinjat. 2005. Helsinki: maa- ja metsätalousministeriö. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy.

KTJ-rekisterinpitäsovellus. 2012.

KTJ-selaintietopalvelu. 2012.

Marja-Vantaa-projekti. 2012. Vantaan kaupunki. Verkkodokumentti.

<<http://www.vantaa.fi/marja-vantaa>>. Luettu 2.4.2012.

Markkula, Markku 2005: Yksityiset tiet. Helsinki: Edita Prima Oy.

MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

SKTY:n kiinteistöinsinöörien kerho 2002: Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka. Porvoo: Suomen kuntatekniikan yhdistys ry.

Sulonen, Kimmo. 2012. Alueellinen tietoimitus kiinteistörekisterin perusparannustyönä Varsinais-Suomen maanmittauslaitoksen alueella. Insinööritoimisto. Metropolia ammattikorkeakoulu, Espoo.

Toiminta ja tehtävät. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.  
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/toiminta-tehtavat>>. Luettu 5.10.2012.

Toimitusmenettelyn käsikirja. 2010. Maanmittauslaitos. Verkkodokumentti.  
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2775>>. Luettu 9.12.2011.

Lakanneet yhteiset tiedot. 2012. Maanmittauslaitos. Verkkodokumentti.  
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2377>>. Luettu 10.9.2012

Tyni, Yrjö. 2009. Rasitteet Suomessa ja Venäjällä. Pro gradu -tutkielma. Lapin yliopisto.

Vantaan kaupungin mittausosaston aineisto. 2012.

Wirilander, Juhani. 1979. Rasitteista maankäyttömääräyksenä. Tutkimus rasitteen käsitteestä, kehityksestä, voimaansaattaisedellytyksistä ja voimassaolon perusteista Suomen oikeuden mukaan. Väitöskirja. Vammala.

YksTL = Yksityistielaki 358