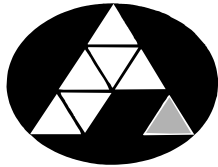


POHJOIS-KARJALAN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma

Leskinen Mira

JOHTOJEN SIJOITTAMISMENETTELY JOENSUUN KAUPUNGIL-  
LA

Opinnäytetyö  
Marraskuu 2012



POHJOIS-KARJALAN  
AMMATIKORKEAKOULU

**OPINNÄYTETYÖ**  
**Marraskuu 2012**  
**Liiketalouden koulutusohjelma**

Karjalankatu 3  
80200 JOENSUU  
p. (013) 260 6800

Tekijä  
Mira Leskinen

Nimeke  
Johtojen sijoittamismenettely Joensuun kaupungilla

Toimeksiantaja  
Joensuun kaupungin tekninen virasto

**Tiivistelmä**

Opinnäytetyön aiheena on johtojen sijoittamismenettely Joensuun kaupungilla. Valitsin aiheen, koska se palvelee toimeksiantajan tarpeita ja siitä sai napakan ja selkeän tutkielman. Työn tarkoituksena oli selvittää johtorasitteiden perustamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Opinnäytetyötä on tarkoitus hyödyntää Joensuun kaupungin teknisen viraston maankäyttöpuolella laatukäsikirjana.

Tutkimus on menetelmältään laadullinen haastattelututkimus. Raporttiosuus on lainopillinen, joka antaa taustatietoa laatukäsikirjalle. Haastattelulajina tässä tutkimuksessa käytetään teemahaastattelua. Johtorasitteen perustamisen liittyy paljon eri vaiheita, joiden esiin tuominen tarkennetuilla kysymyksillä olisi liian haasteellista. Siksi valitsin teemahaastattelun.

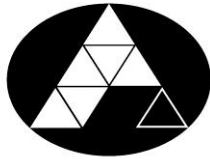
Rasitteella tarkoitetaan tontin hyväksi perustettavaa käyttöoikeutta toisen tontin alueelle. Rasitteina voidaan perustaa vain kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 14 luvun 154.1 §:n mukaisia oikeuksia. Pääpainona tässä tutkimuksessa on vesi- ja viemärijohtoille perustettavissa rasitteissa.

Johtorasitteen muodostaminen alkaa asian vireille tulosta, jonka jälkeen tehdään sopimus. Mikäli sopimukseen ei päästä niin joudutaan tekemään kiinteistönmuodostamislain 156 §:n mukainen pakkorasite. Sopimuksen jälkeen sovitaan mahdollisista korvauksista maanomistajalle ja/tai vuokramiehelle. Kun johtorasite on saatu sijoitettua, se merkitään kiinteistörekisteriin.

Kieli  
suomi

Sivuja 41  
Liitteet 5  
Liitesivumäärä 8

Asiasanat  
vesijohto, rasite, sopimus



NORTH KARELIA  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

**THESIS**  
**November 2012**  
**Degree Programme in Business Economics**  
Karjalankatu  
FIN 80200 JOENSUU  
FINLAND  
Tel. 358-13-260 6800

Author  
Mira Leskinen

Title  
Procedure for Installing Pipes and Cables in Joensuu city

Commissioned by  
Technical office of the city of Joensuu

#### Abstract

The subject of the thesis is the installation of cables and pipelines in Joensuu city. I chose the subject since it serves the needs of the commissioner and resulted in a concise and clear thesis. The aim of this thesis was to clarify legislation regarding to the establishment of utility easements. The thesis is meant to be used as a quality manual in the land use unit of the technical office of Joensuu city.

The methodology of this legal research was based on qualitative interviews. The report section of the thesis is juridical and it provides background information for the quality book. The interviews were theme interviews. There are many phases in the establishment of cable easements. Inquiring them with defined questions would have been too difficult and therefore, the theme interviews were chosen.

Easement means usufruct rights to use or enjoy property that belongs to someone else. Easements can only be established on the basis of the rights mentioned in the Real Estate Formation Act (554/1995) Chapter 14 Article 154.1. This thesis focuses on easements relating to water and sewer pipes.

The formation of the easement begins from the institution of proceedings, after which the contract is being made. If the contract is not achievable, a compulsory easement based on the Real Estate Formation Act Article 156 can be created. After the contract is signed, possible compensations for the landowner and/or the lessee are being agreed. Finally the easement will be marked to the land register.

Language  
Finnish

Pages 41  
Appendices 5  
Pages of Appendices 8

#### Keywords

Water pipe, easement, contract

## Sisältö

1	Johdanto .....	5
1.1	Tietoperusta .....	6
1.2	Tutkimusongelma .....	7
1.3	Opinnäytetyön menetelmälliset valinnat .....	8
2	Rasitteen määritelmä .....	9
2.1	Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet .....	10
2.1.1	Tyypipakko.....	11
3	Johtojen sijoittaminen .....	12
3.1	Kenen hyväksi rasite perustetaan.....	14
3.2	Sijoittamisen edellytykset.....	15
3.3	Muuttaminen ja poistaminen .....	16
4	Johtojen sijoittamisprosessi Joensuun kaupungissa .....	18
4.1	Vireilletulo .....	19
4.2	Sijoittamissopimus .....	20
4.3	Pakkorasite .....	23
4.3.1	Sijoittamispäätös.....	24
4.4	Korvaus rasitteen sijoittamisesta .....	24
4.5	Kiinteistörekisterimerkintä .....	26
4.6	Muutoksenhaku .....	27
4.6.1	Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä valittaminen.....	28
4.7	Tulevaisuudessa kehitettävää.....	29
5	Pohdinta.....	30
	Lähteet.....	32

## Liitteet

Liite 1: Teemahaastattelurunko

Liite 2: Saatekirje

Liite 3: Johtoalueen käyttöoikeussopimus

Liite 4: Johtoalueen käyttöoikeussopimuksen liitteen suunnitelmakartta

Liite 5: MMK:n suositussopimuksen Korvauserusteet -liite

# 1 Johdanto

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen kiinteistön alueelle pysyvä käyttöoikeus eli rasite. Rasite on voimassa vaikka kiinteistöt vaihtaisivat omistajia. Rasitteita ovat muun muassa tierasitteet ja erilaiset vesi-, viemäri-, sähkö- tai muut sellaiset johtorasitteet sekä autojen pitämistä varten perustettavat rasitteet. Jätteiden kokoamispaikkaa varten voidaan myös perustaa rasite. Rasitteet voidaan perustaa lohkomistoimituksen yhteydessä tai erillisessä rasitetoimituksessa. Rasitteiden perustaminen edellyttää yleensä tontin omistajien välistä rasitesopimusta. (Espoon kaupunki 2012.)

Rasitteina voidaan perustaa vain kiinteistönmuodostamislain (554/1995, myöhemmin KML) 14 luvun 154.1 §:n mukaisia oikeuksia. Tässä tutkimuksessa käsitellään kiinteistönmuodostamislain 154.1 §:n 2 - 5 kohtia;

- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten
- 4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen.

Tutkimuksen tarkoitus on selvittää johtorasitteiden perustamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Opinnäytetyötä on tarkoitus hyödyntää Joensuun kaupungin teknisen viraston maankäyttöosastolla. He valmistavat työstä laatukäsikirjan johtorasitteiden sijoittamismenettelystä Joensuun kaupungissa.

Pääpaino tutkimuksessa on vesi- ja viemärijohdoille perustettavissa rasitteissa, sillä Joensuun kaupungin teknisen viraston maankäytön henkilöstö saa yleensä rasitteisiin liittyvät toimeksiannot Joensuun Vedeltä. Esimerkkinä tässä työssä käytetään Tulrompsuntien vesihuollon sijoittamishanketta, jonka perustamista

olin seuraamassa. Tulrompsuntien rasite muodostetaan erillisessä kiinteistötoimituksessa, ei siis lohkomisen yhteydessä. Tutkimuksessa ei käsitellä lohkomisen yhteydessä perustettavaa rasitetta. Lohkomisella tarkoitetaan maanmittaus-toimitusta, jossa pääkiinteistöstä erotettava maa-alue eli määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi (Maanmittauslaitos 2012).

Joensuun kaupungin tekninen virasto koostuu neljästä yksiköstä, joita ovat maankäyttö, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristösuojelu (Joensuun kaupunki 2012). Opinnäytetyön toimeksiannon on antanut Joensuun kaupungin teknisen viraston maankäyttö -osasto. Osasto myy ja vuokraa omakotitalo- ja muita asuntotontteja, tekee lohkomisia Joensuun kaupungin alueella sekä ylläpitää ja myy karttoja Joensuusta (Joensuun kaupunki 2010).

## 1.1 Tietoperusta

Tutkimuksen sisällön tulee perustua useisiin lähteisiin, sillä yhden lähteen käyttö on kiellettyä. Tietoa voi löytyä monenlaisista lähteistä, kuten kirjoista, artikkeleista, oikeustapauksista, säädöksistä, hallituksen esityksistä, valiokunnanlausunnoista sekä kyselyistä ja haastatteluista. Lainopillisessa tutkimuksessa tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan primäärlähteitä eli niin sanottuja ensikäden lähteitä. Sekundääri lähteiden eli toissijaisten lähteiden käyttö on sallittu, jos primäärlähdettä ei ole saatavilla. (Husa ym. 2008, 31–32.)

Oikeuslähteet voidaan jakaa kolmeen ryhmää niiden velvoittavuuden mukaan, kuten vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja pakollisiin. Vahvasti velvoittavia lähteitä ovat laki, asetukset sekä maantapa. Nämä ovat tutkimuksen primäärlähteitä. Heikosti velvoittavat oikeuslähteet ovat lainsäätäjän tarkoitus ja tuomioistuimen ratkaisut. Viimeisenä käytössä ovat sallitut oikeuslähteet, eli oikeuskirjallisuus, internet-lähteet sekä artikkelit. (Husa ym. 2008, 33.)

Rasitteisiin liittyvää aiempaa tietoperustaa löytyi hieman koulutukseni puolesta, mutta tieto oli vähäistä. Ennen varsinaista kirjoitusprosessia tutkin artikkeleja, joista sain laajemman käsityksen aiheesta. Näin sain paremman tarttumapinnan

aiheeseen. Teknisen viraston työntekijät kertoivat aiheesta myös erittäin laajasti. Heidän tietouttaan aihealueesta hyödynnetään haastattelumateriaalin avulla opinnäytetyössä.

Tutkimuksessa käytetään ensisijaisesti primäärilähteitä. Primäärilähteinä ovat useat lait, sillä erilaiset johtojen perustamiseen liittyvät säännökset ovat jakaantuneet useisiin lakeihin. Laeista löytyy keskeisimmät käsitteet ja niiden selitykset. Tutkimuksen tärkeimpinä primäärilähteinä ovat kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) sekä maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999). Nämä mahdollistavat erilaisten johtojen sijoittamisen muutaman muun lain kanssa.

Muina lähteinä käytetään tuomioistuinten ratkaisuja, hallituksen esityksiä sekä alan ammattilaisista peräisin oleva tietoa kuten kirjoja ja haastattelumateriaalia. Tutkimuksessa käytettäviä kirjoja ovat muun muassa Pekka Hallbergin ym. ”Maankäyttö- ja rakennuslaki”, Veikko O. Hyvösen ”Kiinteistönmuodostamisoikeus, kiinteistötoimitukset II” sekä Mika Hemmon ”Sopimusoikeuden oppikirja”. Sähköisenä lähteenä aiotaan hyödyntää muun muassa Maanmittauslaitoksen Toimitusmenettelyn käsikirjaa.

## 1.2 Tutkimusongelma

Tutkimuksesta tulisi tarkentaa pääongelma. Pääongelman täsmentämisestä saadaan muodostettua osa-ongelmat. Tutkimusongelmia esitettäessä selvitetään, miksi juuri näihin ongelmiin päädyttiin ja miksi ongelma rajattiin ja täsmennettiin esitetyllä tavalla. Tavallisesti tutkimusongelmat esitetään kysymysmuotoisesti. Kysymyksen perusmuoto määräytyy tutkimuksen tarkoituksen mukaan. Esimerkiksi selittävässä tutkimuksessa kysytään, miksi asia on tietyllä tavalla tai mitä seuraa tietynlaisista asiantiloista. (Hirsjärvi ym. 2009, 121–123.) Lainopin keskeisempänä tutkimusongelmana on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävässä oikeusongelmassa (Husa ym. 2008, 20).

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää johtorasitteiden muodostamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Tutkimuksen pääongelma on selvittää, millainen prosessi on

perustaa johtorasite. Johtorasitteen perustamisprossiin liittyviä vaiheita voidaan avata kysymällä;

- Mikä on rasite?
- Miten rasite tulee vireille?
- Miten johtorasitteet sijoitetaan?
- Millainen on sijoittamissopimus johtorasitteista?
- Milloin perustetaan pakkorasite?
- Miksi johtorasitteet on hyvä merkitä kiinteistörekisteriin?
- Mitä jos rasitteen muodostamisesta valitetaan?

Esitetyt osa-ongelmat ovat tutkimuksen tärkeimpiä kysymyksiä, sillä ne ovat kysymyksiä, joihin erityisesti halutaan vastaus tutkimuksessa.

### **1.3 Opinnäytetyön menetelmälliset valinnat**

Tutkimus on menetelmältään laadullinen haastattelututkimus, jonka tuotteena syntyy laatukäsikirja. Laatukäsikirja tekee opinnäytetyöstäni toiminnallisen. Toiminnallinen opinnäytetyö tavoittelee ammatillisessa kentässä käytännön toiminnan ohjeistamista, opastamista, toiminnan järjestämistä tai järjeistämistä. (Airaksinen & Vilkkä 2003, 9.) Se voi olla esimerkiksi ammatilliseen käytäntöön suunnattu ohje, kuten tässä tutkimuksessa. Suurin osa oikeustieteellisestä tutkimuksesta on lainoppia. Tässäkin tutkimuksessa raporttiosuus on lainopillinen. Raporttiosuus antaa taustatietoa laatukäsikirjalle. (Husa ym. 2008, 20.)

Teemahaastattelulle on tavallista, että haastattelun aihepiirit ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuvat. (Hirsjärvi ym. 2009, 203–204). Haastattelulajina tutkimuksessa käytetään teemahaastattelua. Tutkimus käsittelee johtorasitteen perustamiseen liittyvää prosessia, ja prosessiin liittyy paljon eri vaiheita. Näiden esiin tuominen tarkennetuilla kysymyksillä olisi liian haasteellista. Teemahaastattelulla haastateltava voi vapaasti kertoa prosessin kulusta. Teemahaastattelurungossa (ks. liite 1) on osittain samoja kysymyksiä kuin tutkimusongelmissa. Haastattelussa pyritään saamaan käytännönesimerk-



kejä tutkimukseen. Haastattelun avulla saadaan Joensuun kaupungin tekniselle virastolle yksilöidysti tehty laatukäsikirja.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä riittää suuntaa antava tieto. Haastattelujen litterointi nauhoilta ei ole yhtä välttämätöntä, täsmällistä ja järjestelmällistä kuin tutkimuksellisessa opinnäytetyössä. Toiminnallisessa opinnäytetyössä litterointi kannattaa keskittää sisällön tuottamisessa tarvittuun tietoon. (Airaksinen & Vilka 2003, 63–64.) Tutkimuksessa on tarkoitus litteroida haastattelumateriaali, ja vertailla haastattelusta saatua tietoa lakitekstiin. Näin varmistutaan haastattelumateriaalin oikeudellisuudesta.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä laadullisella tutkimusmenetelmällä kerättyä aineistoa ei ole välttämätöntä analysoida. Sitä voidaan käyttää lähteenä kuten konsultaatiotakin. (Airaksinen & Vilka 2003, 64.) Alan asiantuntijoilta saatua haastatteluaineistoa ei tutkimuksessa ole tarkoitus analysoida, vaan tietoa käytetään lähdemateriaalina.

## **2 Rasitteen määritelmä**

Hallituksen lakia kiinteistönmuodostamista koskevan esityksen (227/1994) mukaan rasitteella tarkoitetaan sellaista kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta, jolla pyritään ensisijaisesti edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja joka on perustettu tai perustetaan kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön nojalla. Rasite syntyy asianomaisten sopimuksesta tai viranomaisen päätöksestä

Rasitusoikeus ja rasite määritelmä tulee erottaa toisistaan. Rasiteoikeus tarkoittaa rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaa. Rasite on rasitenormiston mukainen maankäyttömääräys ja ilmaisee perustetta. Rasitteen suhde rasiteoikeuteen on samantapainen kun subjektiivisen oikeuden oikeusperusteen suhde tällaiseen oikeusasemaan. Rasite tulee erottaa lakiin perustuvasta käytönrajoituksesta.

Rasite itsenäisenä esineoikeutena perustuu erityiseen oikeusperusteeseen eikä siis välittömästi lakiin. (Hyvönen 2001, 505–509.)

## 2.1 Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet

Pysyvinä rasitteina saadaan Hallituksen lakia kiinteistönmuodostamista koskevan esityksen (227/1994) mukaan perustaa vain, mitä KLM 154 §:ssä on lueteltu, sillä luettelo on tarkoitettu tyhjettäväksi. Eli rasitteita koskee niin sanottu tyyppipakkoperiaate. Kiinteistönmuodostamislain 154.1 §:n mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus:

- talousveden ottamiseen
- talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- veden johtamiseen maan kuivattamista varten
- viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen
- kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen
- kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen
- väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen sekä
- kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

Kiinteistönmuodostamislain 154.2 §:n mukaan, jos oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai

muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena.

Kiinteistönmuodostamislain 156.1 § mukaan 1–8 ja 11 k:n rasitteet voidaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella, jos sen perustaminen on tarpeen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, saadaan rasite perustaa ilman asianosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella.

Asemakaava-alueella saadaan perustaa KML 156.2 §:n mukaan 154.1 §:n ja kohtien 1–4 ja 11 rasite sekä 6 kohdassa tarkoitettu ajoneuvojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta.

### **2.1.1 Tyypipakko**

Rasitteita koskee tyypipakkoperiaate, kuten edellä on mainittu. Rasitesopimus ei ole toteuttamiskelpoinen kiinteistötoimituksessa siltä osin kuin se on tyypipakkoperiaatteen vastainen. Tyypipakkoperiaatteen mukainen osa sopimuksesta jää edelleen voimaan asianosaisten kesken, elleivät asianosaiset muuta sovi. (Hyvönen 2001, 554–555.) Tyypipakkoperiaate käy ilme myös korkeimman oikeuden ratkaisusta.

KKO 2003:125

Yhtiö oli voimalaitoksen rakentamista varten ostanut Kymijoen ranta-alueita. Kaupassa myyjä oli pidättänyt erinäisiä maankäyttöoikeuksia sikäli kuin voimalaitoskäyttö ei ollut niiden esteenä. Kysymys käyttöoikeuksien vahvistamisesta pysyviksi rasitteiksi sen jälkeen, kun koskien-suojelulaki oli estänyt voimalaitoksen rakentamisen.

Korkein oikeus arvioi ratkaisussaan, voiko rasitteen perustaa KLM 154 §:n mukaisesti. Käräjäoikeuden maa- ja metsätalouden oikeudessa vaatimus sopimuksen mukaisten käyttöoikeuksien perustamisesta pysyvinä rasitteina hylättiin. Korkein oikeus ei muuttanut maa- ja metsätalouden oikeuden tuomioita. Korkein oikeus perusteli asiaa sillä, että

kauppakirjassa sovitut huomattavan laajat käyttöoikeudet ovat KML 154 §:ssä lueteltuja oikeuksia laajemmat. Sen takia ne eivät ole sen sisältöisiä, että voitaisiin sellaisenaan perustaa kauppakirjassa määritellyssä laajuudessa pysyvinä rasitteina.

Rasitteen perustamisen edellytyksiä harkittaessa on asianosaisten sopimusta arvioitava siltä kannalta, sisältävätkö sovitut käyttöoikeudet sellaisia yksilöityjä oikeuksia, joita tarkoitetaan rasitteiden perustamista koskevissa säännöksissä. Eli ovatko kauppakirjassa sovitut käyttöoikeudet miltään osin kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1 momentissa yksilöityjä oikeuksia.

Korkein oikeus mainitsee ratkaisussaan, että kiinteistönmuodostamislain säännökset eivät estä asianosaisia sopimasta keskenään kiinteistön laadultaan ja laajuudeltaan muunkin tyyppisestä käytöstä. Näitä asianosaisten keskinäisten sopimusten mukaisia oikeuksia ei voida kuitenkaan vahvistaa kiinteistöön kuuluviksi pysyviksi rasitteiksi niiltä osin kuin asianosaiset ovat sopineet muista kuin kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1 momentin mukaisista käyttöoikeuksista. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee myös siis sopimusoikeudellinen sopimusvapaus.

### **3 Johtojen sijoittaminen**

Johtojen sijoittamisessa sovelletaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annettu lakia (13.6.1929/228, myöhemmin OikTL), kiinteistönmuodostamislakia (12.4.1995/554), maankäyttö- ja rakennuslakia (5.2.1999/132, myöhemmin MRL), vesilakia (27.5.2011/587) sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (29.7.1977/603, myöhemmin lunastuslaki, LunL). Säännösten soveltamisala on rinnakkainen, joten periaatteessa eri laista voidaan valita vapaasti parhaiten soveltuva menettelytapa. (Hollo 2006, 195–196.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 161 §:ssä tarkoitettu sijoituslupa korvaa oikeudellisesti kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettun rasiteoikeuden. Se perustuu joko osapuolten sopimukseen tai kunnan rakennuslautakunnan päätökseen. Vanhan vuoden 1958 rakennuslain aikaiset johtojen sijoitusluvut ovat harvoin merkitty kiinteistörekisteriin. Ne voivat perustua yksityisoikeudellisiin sopimuksiin, joiden allekirjoittajat ovat jo kuolleet tai myyneet kiinteistönsä. Näiden jäljittäminen voi olla vaikeaa, vaikka sopimukset silti voivat olla nykyisiä kiinteistöjen omistajia sitovia. (Markkula 2012.)

Johtojen sijoittamisesta säädetään MRL 161 §:ssä, jonka mukaan kiinteistön omistaja ja haltija (sitoo myös uutta omistajaa ja haltijaa) on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Myös vesilaissa säädetään sijoittamisesta. Vesilain 4.8 §:n mukaan veden ottamista koskevassa päätöksessä voidaan antaa oikeus sijoittaa veden ottamista palveleva vesijohto toisen alueelle. Vesijohto on sijoitettava toisen alueelle siten, että siitä aiheutuva haitta jää mahdollisimman vähäiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161a §:n mukaan jos asemakaava-alueella on vesijohdon tai johtoon liittyen tarpeen tehdä oja tai sijoittaa ojitusta varten tarpeellinen suoja- tai pumppuasema toisen alueelle, noudatetaan, mitä MRL 161 §:ssä on säädetty. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomaisena. Asia ratkaistaan kuitenkin siten kuin vesilain 5 luvussa ojituksesta säädetään, jos:

- kyse on MRL lain 10 luvussa tarkoitettusta ranta-asemakaava-alueesta
- ojitus palvelee asemakaavassa osoitettujen maa- ja metsätalousalueiden maankuivatusta
- ojitus sijoittuu suurimmalta osin asemakaava-alueen ulkopuolelle
- ojituksesta aiheutuu haittaa tai veden johtamisen tarvetta kolmannen omistamalle kiinteistölle tai
- ojitus edellyttää aluehallintoviraston lupaa tai ojitustoimituksen päätöstä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan jos sijoittamisesta ei ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan raken-

nusvalvontaviranomainen. Vesilain 5.5 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee ojitusta koskevan erimielisyyden.

### 3.1 Kenen hyväksi rasite perustetaan

Kiinteistönmuodostamislain 154.1 §:n mukaan rasitteet on perustettava kiinteistön (ei siis henkilön) hyväksi rasittamaan kiinteistöä tai niiden yhteistä aluetta. Kiinteistö tarkoittaa KML 2.1 §:n 1 k:n mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. KML 2.1 §:n 2 k:n mukaan yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin.

Kiinteistörasitteet kuuluvat kiinteistöön. Rasiteoikeuden subjektina sekä haltijana on kiinteistön omistaja. Rasite rinnastuu maankäyttömääräyksenä oikeusperusteeseen ja ilmaisee alueen tavoin kiinteistön ulottuvuutta, kun taas rasiteoikeus esineoikeutena rinnastuu kiinteistön omistusoikeuteen ja kuvaa rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaa. KML 2.1 § ei ole erota ulottuvuuteen ja oikeusasemaan liittyviä kokonaisuuksia toisistaan. Hyvösen mielestä esineen ulottuvuutta ja haltijan oikeusasemaa ei olisi syytä kytkeä toisiinsa. Lakitekstissä kiinteistön ulottuvuutta koskevaan määritelmään olisi pitänyt rasiteoikeuksien sijasta ottaa rasitteet. (Hyvönen 2001, 506.)

Kiinteistön tulee olla toisen kiinteistön (ei kiinteistön itsensä) hyväksi niin kuin korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee.

KKO 2006:7

Lohkomisessa oli perustettu rasitteena tilan X hyväksi oikeus ottaa so-  
raa tilan Y alueelle merkityltä rasitealueelta. Tila Y oli myöhemmin toi-  
sessa lohkomisessa jaettu tiloiksi A ja B. Tässä toimituksessa tilojen A  
ja B omistajat olivat vaatineet, että vahvistettaisiin tiloilla olevan oikeus

ottaa soraa tältä rasitealueelta, joka nyt sijaitsee kokonaan tilan A alueella. Vaatimukset oli hylätty, ja toimitus oli tullut lainvoimaiseksi.

Tilojen A ja B omistajat vaativat sittemmin vireille pannussa kiinteistön-määrityksessä uudelleen soranotto-oikeuden vahvistamista. Koska vaatimus oli B:n osalta lainvoimaisesti hylätty lohkomisessa, ei oikeutta voitu vahvistaa kiinteistön-määrityksessä. Kun rasitetta alun perin perustettaessa ei ollut rajoitettu rasitetun tilan Y oikeutta ottaa soraa sen alueella sijainneelta rasitealueelta, kuului tilaan A oikeus soranottoon, sikäli kuin se ei loukannut tilaan X kuuluvaa rasiteoikeutta.

Korkein oikeus toteaa päätöksessään, ettei tilan A:n osalta edes olisi voitu perustaa rasitetta, joka kohdistuu sen omaan alueeseen. KKO:n ratkaisusta ilmenee samalla rasiteoikeuden suhde rasitetun kiinteistön omistajan oikeuksiin.

Poikkeuksena kunta voi saada rasitteen hyväkseen ilman kytkentää kiinteistön omistukseen. Kiinteistönmuodostamislain 155 §:n mukaan rasitteet, jotka on lueteltu 154.1 §:n 1–5, 9 ja 11 kohdissa sekä 6 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen, voidaan asemakaava-alueella perustaa myös kuntaa varten. Kunnallinen rasite tunnetaan muuallakin lainsäädännössä. Esimerkiksi vesilainsäädännön nojalla vedenjohtorasite voidaan perustaa kuntaa varten. (Hyvönen 2001, 561.)

Kiinteistönmuodostamislain 158.3 §:n mukaan jos rasite on perustettu kuntaa varten, sovelletaan kuntaan, mitä 158.2 §:ssä säädetään rasitteeseen oikeutetun kiinteistön omistajasta. Kuntaa koskee sama kuin rasitteeseen oikeutetun kiinteistön omistajasta muun muassa kuntoonpanoa, kunnossapitoa, perustamista, siirtämistä, muuta muuttamista ja poistamista sekä korvauksia ja menettelyä ja rekisteröintiä. Näin ollen kunta on täysin rinnastettavissa kiinteistön omistajaan. (Hyvönen 2001, 562.)

### **3.2 Sijoittamisen edellytykset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Si-

joittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Rasitteet perustamisen edellytyksiä säädetään KML 156 §:ssä ja 157 §:ssä, joiden mukaan rasite saadaan perustaa, jos

- rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, siitä sopivat
- rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa
- rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista
- rasite on perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti
- rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä sekä
- rasitetta ei saa perustaa, jos sen käyttäminen muun lainsäädännön mukaan olisi kiellettyä.

Jos rasitteen käyttämiselle muun lainsäädännön mukaan vaaditaan viranomaisen lupa, rasitteen perustamisen edellytykset ei korvaa tällaista lupaa. (KML 157.2 §.) Toimituslaji ei enää vaikuta perustamisen edellytyksiin, kuten aikaisemmin. Lupaviranomaiselta voidaan tarvittaessa tiedustella luvan myöntämisen edellytyksiä. (Hyvönen 2001, 564–565.)

### **3.3 Muuttaminen ja poistaminen**

Kiinteistönmuodostamislain 160 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella, antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä tai muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Toimenpiteeseen ei kuitenkaan tarvita asianosaisten sopimusta:



1) jos sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä tai

2) jos se mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt (ellei siitä aiheudu millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa).

Yleisellä alueella sijaitsevan johdon (myös laite tai rakennelma) siirtämisestä säädetään myös MRL 89 §:ssä. MRL 89 §:n mukaan jos yleisellä alueella sijaitseva johto vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista, kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton, on omistaja tai haltija velvollinen siirtämään se kunnan hyväksymään paikkaan. Siirtokustannuksista vastaa kunta (tai se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on), jollei ole kohtuullista edellyttää johdon omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain. Siirtokustannuksista voidaan sopia asianosaisten kesken.

Maankäyttö- ja rakennuslain 162 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta noudattaen KML 160 §:ää. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myös olosuhteiden muuttuessa päättää johdon tai laitteen poistamisesta noudattaen KML 161.1 §:ää.

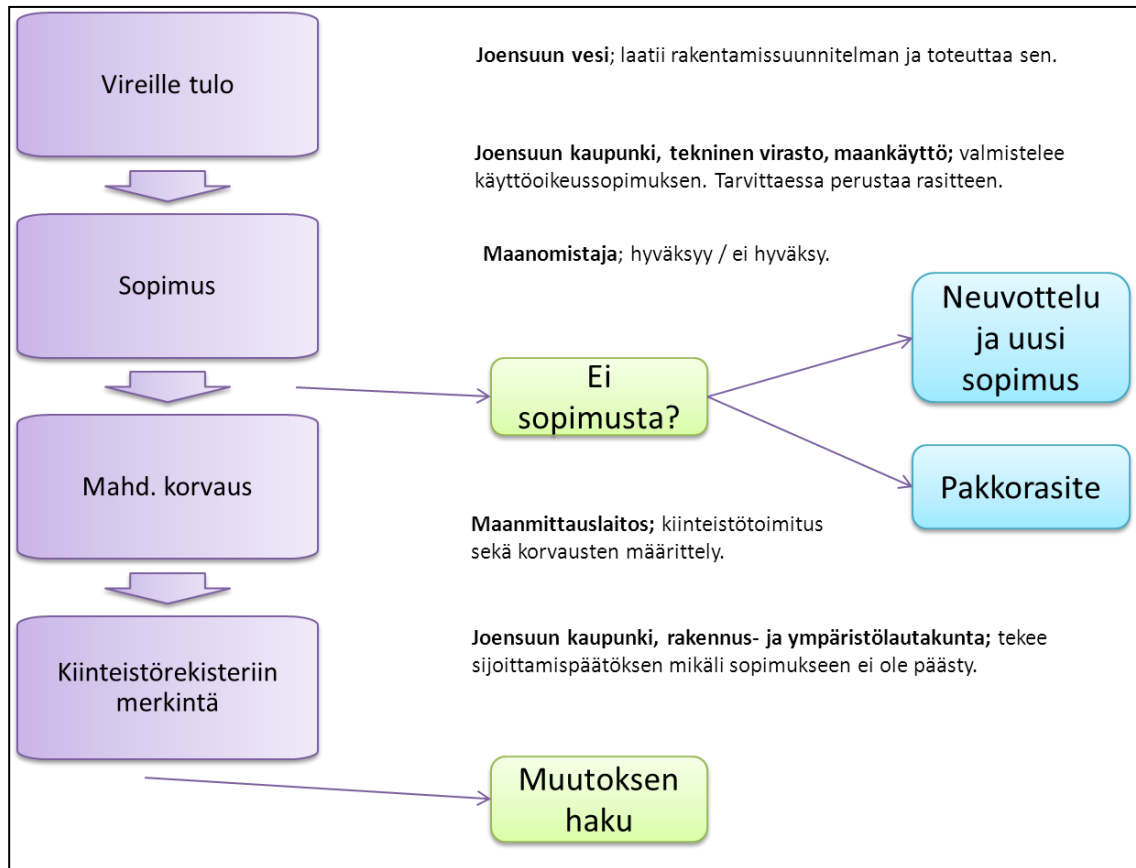
Kiinteistönmuodostamislain 161.1 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan asianosaisten sopimuksesta poistaa, jos rasitteen merkitys siihen oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle on vähentynyt. Muutoin rasite voidaan poistaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei rasitetta enää voida perustaa KML 156 ja 157 §:n säännösten nojalla eikä rasite ole oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle välttämätön. Välttämätön rasite voidaan poistaa, jos rasitteesta aiheutuvan kohtuuttoman haitan poistaminen ei ole mahdollista 160 §:ssä tarkoitetuin toimenpitein ja jos poistetun rasitteen sijaan voidaan 156 ja 157 §:ssä säädetyin edellytyksin perustaa vastaavanlainen rasite toiseen paikkaan.

Kiinteistönmuodostamislain 164 §:n mukaan jos rasite poistetaan, siirretään, sen käyttämistä rajoitetaan tai käyttämisestä annettuja määräyksiä muutetaan, on rasiteoikeuden haltijalla oikeus saada korvaus toimenpiteen aiheuttamista menetyksistä siltä, joka saa toimenpiteestä hyötyä. Korvausta vähennetään toimenpiteestä korvauksen saajalle aiheutuvaa hyötyä vastaavasti. Jos korvausvelvollisia on useita, he osallistuvat korvauksen maksamiseen saamansa hyödyn mukaan.

#### **4 Johtojen sijoittamisprosessi Joensuun kaupungissa**

Johtojen sijoittamisesta Joensuun kaupunki pyrkii sopimaan ennen varsinaista toimitusta. Näin säästetään muun muassa kustannuksista. Johtojen sijoittaminen voidaan tehdä jo lohkomisen yhteydessä ennen tontin luovuttamista. Näin ollen johtojen rasiteoikeus ilmenee kauppakirjassa, johon on kirjoitettu ”Tonttia rasittaa XX.XX.20XX päivätyn rasitetodistuksen mukaan...” mukainen lause. Kauppakirjan allekirjoittamisella maanomistaja hyväksyy johtorasitteen tontillaan.

Erillisessä kiinteistötoimituksessa maanomistajan omistamalle tontille, joka kuuluu asemakaava-alueelle, perustettava vesi- ja viemärirasite muodostuu kaavion 1 mukaisesti. Haja-asutusalueelle maanmittaustoimisto ei voi perustaa johtorasitetta kuntaa varten. Yleensä rasite muodostuu kaavion mukaisen päälinjan mukaisesti (kaaviossa lilalla), mutta aina ei päästä heti sopimukseen, tai sijoittamiselle haetaan muutosta jälkikäteen. (Lajunen & Piirainen 2012.)



Kaavio 1: Johtojen sijoittamisprosessi (Piirainen 2012.)

Johtorasitteen muodostaminen alkaa asian vireille tulosta, jonka jälkeen tehdään sopimus. Sopimus ei aina synny, joten mahdollisesti joudutaan neuvottelemaan uusista sopimusehdoista. Pääsääntönä on, että yleensä pyritään sopimukseen, mutta joskus joudutaan tekemään KML 156 §:n mukainen pakkorasite. Sopimuksen jälkeen sovitaan mahdollisista korvauksista. Maapohjasta ei Joensuun kaupunki yleensä maksa korvausta. Pakkorasitteen muodostamisesta määräytyvä korvaus maksetaan maanomistajalle ja/tai vuokramiehelle. Kun johtorasite on saatu sijoitettua, se merkitään kiinteistörekisteriin. Johtorasitteen sijoittamispäätökseen voidaan hakea muutosta ao. lainsäädännön mukaisella menettelyllä. (Lajunen & Piirainen 2012.)

#### 4.1 Vireilletulo

Esimerkkinä tässä työssä käytetään Tulrompsuntien vesihuollon sijoittamishanketta. Tulrompsuntien rasite perustetaan erillisessä rasitetoimituksessa. Vesi-

huollon sijoittamishanke tuli vireille ympäristölautakunnan toiminta-alueen täydennyshankkeena. Vesi- ja viemärijohdon rakentamisen tarpeen tullessa Joensuun Vedelle tietoon laatii se hankkeesta rakentamissuunnitelman. (Piirainen & Savolainen, 2012.)

Ennen sopimuksen tekemistä saatetaan maanomistajat kutsua tiedotustilaisuuteen. Tulrompsuntien sijoittamishankkeesta oli pidetty tiedotustilaisuus kesäkuussa 2012 Joensuun Veden toimesta. (Piirainen & Savolainen, 2012.) Isommissa rasitteen muodostamishankkeissa maanomistajat kutsutaan aina paikalle. Joensuun Vesi toimittaa rakentamissuunnitelman Joensuun kaupungin teknisen viraston maankäyttö -puolelle. Rakentamissuunnitelman pohjalta selvitetään maanomistajat ja pidetään palaveri Joensuun Veden kanssa hankkeesta lisätiedon ja aikataulun selvittämistä varten. (Lajunen & Piirainen 2012.)

Kiinteistönmuodostamislain 165.1 §:n mukaan rasiteoikeus perustetaan rasite-toimituksessa kiinteistötoimituksen yhteydessä tai erillisessä rasitetoimituksessa. KML 166 §:n mukaan toimitusta saa hakea rekisteriyksikön omistaja. Kunta saa hakea rasitetoimitusta, jos kysymys on kuntaa varten perustettavasta tai perustetusta rasitteesta. Yhteiseen alueeseen kohdistuvan rasitteentoimitusta saa hakea myös yhteisen alueen osakas. KML 167.1 §:n mukaan toimituskustannukset maksaa hakija. Jos toimituksesta on hyötyä muullekin asianosaiselle, on tämän osallistuttava kustannuksiin toimenpiteestä saamansa hyödyn tai muun kohtuullisen perusteen mukaan.

## **4.2 Sijoittamissopimus**

Yleensä ennen rasitteen perustamista Joensuun kaupungin teknisen viraston viranomaisen käy paikan päällä katsomassa alueen, ja kuvaamassa sen mahdollisten korvausten varalta. Tämän jälkeen Joensuun kaupunki lähettää saatekirjeen (ks. liite 2) sekä käyttöoikeussopimuksen (ks. liite 3) kahtena kappaleena maanomistajalle. Käyttöoikeussopimuksen liitteenä on suunnitelmakartta (ks. liite 4), josta maanomistaja näkee johtoalueen. Joensuun kaupunki käyttää valmista sijoittamissopimus pohjaa, jonka muokkaa hankkeeseen ja maanomistajal-

le sopivaksi. Joensuun kaupungin sijoittamissopimus pohja on Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliiton (MTK) suositussopimuksen käyttöoikeussopimuskaavake -liitteestä. (Lajunen & Piirainen 2012.)

Maanomistaja päättää, hyväksyykö hän sopimuksen. Hyväksyessään sopimuksen maanomistaja palauttaa toisen sopimuksesta Joensuun kaupungille sovitun määräaikaan mennessä. Maanomistaja voi myös hylätä sopimuksen tai ehdottaa muutoksia sopimukseen. Maanomistajan kieltäytyttyä sopimuksesta rasite voidaan mahdollisuuksien mukaan toteuttaa myös pakkorasitteena. Jos pakkorasitteeseen päädytään, niin Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta tekee MRL 161 §:n mukaisen sijoittamispäätöksen. (Lajunen & Piirainen 2012.)

Lähtökohtana oikeuden saamiselle oman kiinteistön hyväksi on sopimus sen kiinteistön omistajan kanssa, jonka maa- tai vesialuetta tuleva ja sovittava rasite rasittaa (Markkula 2012). KML 156.1 § mukaan rasite saadaan perustaa, jos kiinteistön omistajat tai kunta ja kiinteistönomistaja siitä sopivat ja sijoittamisedellytyksen täytyvät.

Poikkeuksellisesti niin sanotuissa jakotoimituksessa KML 156.1 §:n mukaan voidaan ilman sopimusta jaon kohteena olevia tiluksia rasittamaan perustaa muun muassa johtorasite jonkin jaossa mukana olevan kiinteistön hyväksi. Ilman sopimusta ei voida perustaa johtorasitetta ulkopuoliselle kiinteistölle. Edellytyksenä on aina rasitteen tarpeellisuus oikeutetulle kiinteistölle ja huomattavan haitan syntymättömyys. (Markkula 2012.)

Sopimusedellytys ei KML 156.2 §:n mukaan ulotu asemakaava-alueelle täydellisenä. KML 154.1 §:n kohdissa 1-4 tarkoitettu rasiteoikeus saadaan perustaa ilman sopimusta, jos rasite on tärkeä oikeutetulle kiinteistölle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

Sopimusoikeudessa sopimusvapaus on tärkeä lähtökohta sopimuksen syntymiseen. Sopimusvapauteen kuuluu päätäntäväpaus (tehdäänkö sopimus), sopimuskumppanin valintavapaus sekä tyyppi-, sisältö- ja muotovapaus. (Hemmo

2008, 65.) Käyttöoikeussopimus (joko KML:n mukaisen toimituksen tai MRL 161 §:n mukaisen sijoitusluvan perusteena) on aina vapaamuotoinen sopimus, jonka tekemistä koskee oikeustoimilaki. Jotta yksilöity sopimus olisi olemassa, on kaikkien osapuolten (mm. kuolinpesän omistaman kiinteistön osalta kaikkien pesän osakkaiden) se todistettavasti hyväksyttävä. Suullisten sopimusten ongelma voi olla niiden olemassaolon näyttäminen tuomioistuimessa tai muussa prosessissa. Rasitetun maapohjan omistajan (yksipuolinen) suostumus Markkulan mielestä vastaa rasitetöimituksessa vaadittavaa sopimusta ja oikeus voidaan perustaa. Korvaussopimus edellyttää molempien osapuolten allekirjoituksia (oikeammin suostumuksia). (Markkula 2012.)

Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 1.1 §:stä ilmenee sopimuksen sitovuus. OikTL 1.1 §:n mukaan tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa sen mukaan, kuin OikTL 1 luvussa säädetään. Sopimuksen sitovuus ilmenee myös seuraamusnormeista. Sopimusrikkomuksesta seuraa luontoissuorituspakko, vahingonkorvausvastuu tai sopimussakko. Sopimuksen sitovuus on myös oikeuskäytännössä ilmenevä realiteetti. (Hemmo 2008, 28.)

Kiinteistönmuodostamislain 282a §:stä ilmenee, että sopimus sitoo sopimuksen tehnyttä sekä kiinteistön uutta omistajaa, joka

- on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla, osituksessa (tai muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella) tai
- luovutuksen tapahtuessa oli tietoinen sopimuksesta.

Sopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa myös silloin, kun sopimuksen tarkoittama toimitus tai toimenpide on tullut vireille ennen luovutuksen tapahtumista. (KML 282a §.)

### 4.3 Pakkorasite

Joensuun kaupungin ei ole tarvinnut perustaa kiinteistönmuodostamislain mukaista pakkorasitetta. Joensuun kaupunki käyttää pääsääntöisesti rakennuslautakunnan määräystä.

Suomen perustuslain (11.6.1999/731) 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Tämä säännös tulee huomioida, kun harkitaan millaisen rasituksen on maanomistajan sallittava maallaan. Pakkolunastuksessa on mukana kaksi eri tahoja, josta toinen joutuu pysyvästi luopumaan omaisuuden suojaan nauttivasta varallisuuseduista toisen hyväksi. (Hallberg ym. 2006, 623.)

Lunastuslain (603/1977) 4 §:n mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastus ei kuitenkaan ole mahdollista, jos tarkoitus voidaan saavuttaa muulla tavoin tai jos yksityiselle koituvaa haittaa on suurempi kuin yleiselle edulle saatava hyöty. Perustana pakkolunastukselle tulee olla yleinen tarve, menetyksistä tulee maksaa täysi korvaus ja lunastuksen tulee perustua lakiin. Kaikkien näiden edellytysten tulee täytyä, jotta kyseeseen tulee pakkolunastus eikä käytönrajoitus. Käytönrajoitus eroaa pakkolunastuksesta lähinnä siten, että toinen subjekti ei saa käytönvapauden rajoituksesta koituvaa kavennusta itselleen. (Hallberg ym. 2006, 623–624.)

Pakkorasite voidaan muodostaa KML 156 §:n mukaisesti ilman asianosaisten sopimusta. KML 156.1 §:n mukaan toimitusalueella pakkorasite voidaan perustaa silloin, kun 154.1 §:n 1–8 ja 11 kohdissa tarkoitettu rasite on tarpeen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

Asemakaava-alueella pakkorasitteena saadaan perustaa KML 156.2 §:n mukaan 154.1 §:n 1–4 ja 11 kohtien sekä 6 kohdassa tarkoitettu ajoneuvojen pitämisen mukainen rasite. Edellytyksenä on, että rasite on oikeutetulle kiinteistölle

tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

#### **4.3.1 Sijoittamispäätös**

Sijoittamispäätös tehdään Joensuun kaupungin maankäyttö -osastolla siten, että Joensuun Vesi hakee neuvottelujen kariuduttua rakennuslautakunnan sijoittamismääräystä. Joensuun kaupungin maankäyttö -osasto ei siten hae itse sijoittamispäätöstä johtorasitteille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen päättää sijoittamisesta, mikäli sijoittamisesta ei ole pystytty sopimaan kiinteistön omistajan tai haltijan kanssa. Sijoittamisesta päätettäessä kiinteistölle ei saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta ulottuu ”yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon” sekä johtoon liittyvän ”vähäisen laitteen, rakennelman ja laitoksen” sijoittamisesta määräämiseen. (Hallberg ym. 2006, 627).

Johdon rakentaja on yleensä pyrkinyt sopimukseen johdon sijoittamisesta johdotalueen kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden kanssa. Sijoittamismääräystä rakennusvalvontaviranomaiselta haetaan sellaisten kiinteistöjen osalta, joiden omistajien kanssa ei ole voitu sopia sijoittamisesta. Hakemusta ei voi hylätä sillä perusteella, ettei hakija ole esittänyt selvitystä hakemusta edeltäneistä sopimusneuvotteluista. (Hallberg ym. 2006, 626.)

#### **4.4 Korvaus rasitteen sijoittamisesta**

Joensuun kaupungilla on pääsääntönä, että rasitteen perustamisesta ei makseta korvausta maapohjasta. Mikäli maanomistaja vaatii korvausta maapohjasta, joutuu Joensuun kaupunki sen korvaamaan. Joensuun kaupunki määrittelee maanomistajalle maksettavan korvauksen Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliiton (MTK) suositus sopimuksen Korvausperusteet -liitteestä (ks. liite 5).



Korvauksen Joensuun kaupunki voi myös jälkikäteen joutua maksamaan, vaikka sopimuksessa ei olisi mainintaa korvauksesta, jos rakennustyönaikana on rikkoutunut maanomistajan omaisuutta. Tällöin noudatetaan mitä vahingonkorvauslaissa (31.5.1974/412) on säädetty. (Lajunen & Piirainen 2012.)

Maanomistajalle tai haltijalle maksettava korvaus määrätään kiinteistötoimituksessa. Korvaus suoritetaan rahana. (Hyvönen, 572.) MRL 161 §:n kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus tarkoitettun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. KML 162.1 §:n mukaan korvaus on saatava siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan.

Kiinteistönmuodostamislain 162.3 §:n mukaan oikeus korvaukseen rasitteesta aiheutuneeseen haittaan (rekisteriyksikön omistajan ja haltijan ohella) on henkilöllä, jolla on vuokra- tai muu erityinen oikeus rekisteriyksikköön. Tällä on oikeus saada korvaus oikeuteensa kohdistuvista menetyksistä. Tämä korvaus on otettava huomioon rekisteriyksikön omistajalle ja haltijalle tulevaa korvausta määrittäessä.

Asianosaiset voivat sopia korvauksista. Tällöin ei yleensä ole tarvetta turvautua viranomaisiin. Paitsi paktoon perustuva rakennuslautakunnan sijoituslupa, myös käyttöoikeussopimus voi olla niin tehty, ettei korvauksista ole sovittu. Riitojen välttämiseksi korvauksista kannattaa sopia samalla kun sovitaan johdon rakentamisoikeudesta toisen maalle. (Markkula 2012.)

MRL 161 §:n mukaan jos korvauksesta ei sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Korvausriidat käsitellään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä, niin kuin korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee.

#### KKO 2003:59

Kiinteistön omistajat olivat suostuneet kunnan vesihuoltolinjan rakentamiseen tilansa alueelle. Kunta oli puolestaan sitoutunut korvaamaan täysimääräisesti toimenpiteestä aiheutuvat välittömät ja välilliset vahingot. Kun asianosaiset eivät olleet päässeet sopimukseen korvausten määrästä, kiinteistön omistajien korvausvaatimukset oli maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n nojalla käsiteltävä kiinteän omaisuuden ja erityis-

ten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä.  
(Ään.)

Korkeimman oikeuden ratkaisusta 2003:59 on kysymys siitä, kuuluko kiinteistön omistajien kanteen mukainen korvausasia yleisen tuomioistuimen asialliseen toimivaltaan vai kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä ratkaistavaksi. Poikkeuksellisesti riita voidaan ratkaista yleisessä tuomioistuimessa. Esimerkiksi silloin, kun riidan kohteena on ainoastaan sellainen sopimuksen pätevyyttä koskeva kysymys, jota arvioidaan pelkästään yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen ja periaatteiden mukaisesti ja jonka arvioinnissa ei jouduta osaksikaan ottamaan huomioon lunastuslakia.

Korkein oikeus katsoi, etteivät asianosaiset tässä tapauksessa ole maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 3 momentissa edellytetyin tavoin sopineet haitasta ja vahingosta, joten asia tulee ratkaista lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

#### **4.5 Kiinteistörekisterimerkintä**

Kiinteistörekisteriin Joensuun kaupunki merkitsee rasitteet kiinteistötoimituksen eli rasiitetoimituksen yhteydessä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rasitteet tulevat rakennuslautakunnan päätöksellä. Ne tuodaan päätöksen lainvoimaisuuden saamisen jälkeen kiinteistörekisterinhoitajalle, joka kirjaa päätökset rekisteriin. (Toivanen 2012.)

Kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:n mukaan kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö (sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet) syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin (jollei erikseen toisin säädetä). KML 192.4 §:n säännöksestä seuraa, että kiinteistörekisterimerkintä on rasitteen syntymisen edellytys. Tämä velvoittaa toimitusinsinöörejä tekemään kiinteistörekisterimerkinnät rasiteoikeuksista rasitetun ja palvellun kiinteistön kohdalle esimerkiksi vesijohtorasitteesta. (Markkula 2012.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettuja johtojen sijoituslupia ei veloiteta lainsäädännössä merkitsemään kiinteistörekisteriin. Mauri Asmundelan (rekisteripäällikkö Etelä-Suomi - yksikössä maamittauslaitoksessa, Lohja) mukaan näistäkin olisi käytännössä tehty melko kattavasti kiinteistörekisterimerkintöjä, vaikkei laki sitä edellytä. (Markkula 2012.) Kiinteistörekisterimerkinnät on hyvä kuitenkin tehdä, sillä näin johtorasite näkyy myös kartalla. Näin ollen sen olemassa olo on kiinteistötoimituksissa helpompi havaita.

#### **4.6 Muutoksenhaku**

Asia-, menettely- tai kirjoitusvirhe, joka on kiinteistötoimituksessa tehty, korjataan yleensä ennen rekisteröintiä. Kirjoitusvirhe voidaan rekisteröinnin jälkeenkin kiinteistönmuodostamislaisissa säädettyjen menettelysäännösten mukaisesti korjata. (TMK 2012.)

Valitus kiinteistötoimituksesta voidaan tehdä maa- oikeuteen, ja maa- oikeuden päätökseen voidaan hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta. Maa- oikeudet käsittelevät toimituksista aiheutuvia riitoja ja valituksia muun muassa halkomis-, lohkomis- ja rasitetoimituksiin liittyen. Menettely vastaa käräjäoikeuden riita- asiain menettelyä. Maa- oikeus toimii käräjäoikeuden erillisessä osastossa. Maa- oikeudessa on kiinteistötoimituksiin erikoistunut käräjätuomari puheenjohtajana ja maa- oikeusinsinööri. Pääkäsittelyissä on kaksi lautamiestä. (Oikeuslaitos 2012.)

Maa- oikeuteen on tehtävä valitus 30 päivään mennessä toimituksen lopettamisesta. Maa- oikeuden päätöksestä on 60 päivää aikaa valittaa käräjäoikeuteen, ja se lasketaan tuomion antopäivästä lukien. Kun valitusaika on päättynyt saa toimitus lainvoiman, ellei siitä ole valitettu. Maa- oikeuden tuomio on lainvoimainen, kun valitusaika korkeimpaan oikeuteen on päättynyt eikä valituslupahakemusta ole tehty. (TMK 2012.)

Muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun asianosaiset voivat myös hakea ylimääräisessä muutoksenhaussa. Oikeudenkäymiskaaren 31 luvun säännökset

kantelusta ja lainvoiman saaneen tuomion purkamisesta sekä menetetyt määräajan palauttamisesta koskevat myös kiinteistötoimituksia. Ylimääräiseen muutokseen hakuun näin ollen kuuluvat maa- ja metsätalouden tuomiovirhekantelu ja hakemus menetetyt määräajan palauttamiseksi. Korkeimmalle oikeudelle voi tehdä hakemuksen lainvoiman saaneen toimituksen purkamiseksi. (TMK 2012.)

Kiinteistönmuodostamislain 279 §:n mukaan jos toimituksessa tehdyn virheen korjaaminen tai oikaiseminen toimitusta muuttamalla aiheuttaisi sellaisia kustannuksia tai haittoja, jotka olisivat kohtuuttomia muuttamisesta saatavaan hyötyyn verrattuna, voidaan virheestä hyötyä saanut asianosainen velvoittaa korvaamaan saamansa hyöty vahinkoa kärsineelle. Korvausta koskeva asia ratkaistaan samassa toimituksessa kuin virheen korjaaminen tai oikaiseminen.

#### **4.6.1 Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä valittaminen**

Rakennusvalvontaviranomaisen tekemään päätökseen voi hakea muutosta tekemällä rakennuslautakunnalle osoitetun kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää. (Rakennusvalvontavirasto 2012.) Oikaisuvaatimus perustuu kuntalain (365/1995) 89 §:ään, jonka mukaan kunnanhallituksen ja lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Rakennuslautakunnan tekemään päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valituksesta tulee valittaa 30 päivän sisällä. Hallinto-oikeuden antamaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusaika on myös 30 päivää. Tästä päätöksestä ei voida enää valittaa. (Rakennusvalvontavirasto 2012.)

#### 4.7 Tulevaisuudessa kehitettävää

Tällä hetkellä kaikki rasitteet eivät näy sähköisessä tietojärjestelmässä, kuten kartalla. Muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennusrasitteet ja MRL 162 mukaiset yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiset pakkorasitteet ja keskinäiseen sopimukseen perustuvat rasitteet eivät näy karttajärjestelmässä. Jos kaikki lainsäädäntöön perustuvat johtojen sijoittamiset johtorasitteet laitettaisiin sähköisiin tietojärjestelmiin, olisi niiden olemassa olo kiinteistötoimituksissa (ja etenkin alueen muussa käytössä) helpompi havaita. Sähköiseen tietojärjestelmään vieminen helpottaa ja nopeuttaa huomattavasti viranomaisten työtä. (Toivanen 2012.)

Nykyään haja-asutusalueella rasitetta ei voi perustaa kuntaa varten kuten aiemmin on mainittu. KML 155 §:n mukaan rasite voidaan perustaa kuntaa varten asemakaava-alueella. Kuntien kasvaessa tämä pykälä olisi hyvä laajentaa käsittämään myös haja-asutusalueita. Antaessaan asemakaava-alueella kunnalle oikeuden pakkorasitteeseen lainsäätäjä on perustanut oikeuden siihen, että asemakaavaa vahvistettaessa on tällä tavoin turvattu yksityinen omistusoikeus paremmin. Voidaan ajatella haja-asutusalueelle vahvistetun oikeusvaikutteisen yleiskaavan antavan saman lisäsuojan perustuslain mukaiseen omistusoikeuteen. Etenkin kun yleiskaavassa merkittävimmät johtoyhteydet, kuten siirtoviemärit ja isot sähkölinjat, ovat kaavan luonteen takia tärkeitä vahvistettavia asioita. Kun kuntakoot kasvavat, olisi lainsäädännön mahdollistaman toimintamallin yhtenäistäminen tehokkaan toiminnan edellytys. (Toivanen, 2012.)

Näiden lisäksi olisi tärkeää, että kunnilla on yhtenäinen kirjattu laatujärjestelmän mukainen toimintamalli. Etenkin kun kunnat yhdistyvät ja samalla on vaara tulla joka osalle oma, entiseen käytäntöön pohjautuva, malli.

## 5 Pohdinta

Työn tarkoituksena oli selventää johtorasitteiden perustamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Mielestäni tämä tarkoitus on toteutunut hyvin, sillä sain selkeästi ja johdonmukaisesti esitettyä johtorasitteiden sijoittamismenettelyn prosessin kulun perustamisesta toteutukseen. Joensuun kaupungin teknisellä virastolla tul- laan työtäni hyödyntämään laatukäsikirjana. Laatukäsikirja helpottaa viran- omaisten työskentelyä johtojen sijoittamiseen liittyen.

Menetelmänä työssä käytettiin laadullista tutkimusta. Tässä osuudessa ei mie- lestäni täysin onnistuttu, sillä laadullisuus työssä jäi vähäiseksi. Pysin tuomaan teknisen viraston käytäntöä mukaan tutkimukseen, mutta olisin kaivannut ai- heeseen syvällisempää näkemystä asiantuntijoilta. Sijoittamisprosessi on kui- tenkin kirjoitettu selkeästi lainsäädännöllistä tietoa hyväksi käyttäen, joten lain- opillinen osuus työssä on hyvin onnistunut.

Opinnäytetyön aihe ei ollut minulle entuudestaan tuttu, joten työn aloittaminen oli hieman haasteellista. Aiheeseen piti tutustua kirjallisuuden ja artikkeleiden kautta, ennen kuin työn sai kunnolla alkuun. Opinnäytetyö kasvatti asiantunti- juuttani aihealueesta, ja olen oppinut samalla paljon kiinteistöoikeudesta. Aihe on minulle opinnäytetyön ansiosta tutumpi kuin ennen, jolloin en tiennyt aihees- ta paljoakaan.

Tutkimus onnistui hyvin opinnäytetyön ohjeiden mukaisesti, sillä aihe pysyi sel- keästi kasassa, sillä työ ei laajentunut aiheen ulkopuolelle. Työstä tuli tarpeeksi laaja ja kattava ammattikorkeakoulun opinnäytetyöksi. Sijoittamismenettely oli mielestäni onnistuttu kertomaan tiiviisti ja johdonmukaisesti sisältäen kaiken si- joittamismenettelyyn liittyen ilman ylimääräistä tietoa.

Tutkimustoiminnassa pyritään välttämään virheitä, ja siksi yksittäisessä tutki- muksessa on arvioitava tutkimuksen luotettavuutta. Anneli Sarajärvi ja Jouni Tuomi ovat kirjassaan Laadullinen tutkimus ja sisällön-analyysi listanneet laa- dullisen tutkimuksen luotettavuuden kriteereitä, joita ovat muun muassa siirret-

tävyys sekä totuudellisuus. (Sarajärvi & Tuomi 2002, 133–137.) Työstäni saa pienin muutoksin tehtyä laatukäsikirjan virastolle, sillä olen pyrkinyt kirjoittamaan sijoittamisprosessin niin, että siinä on mukana myös Joensuun kaupungin teknisen viraston toimintatapoja. Työstäni saa myös muillekin kaupungeille soveltuvan laatukäsikirjan johtojen sijoittamismenettelystä, sillä johtojen sijoittamismenettely on pitkälti lakiin perustuvaa.

Teknisen viraston viranomaiset kirjoitusvaiheessa lukivat työn useaan otteeseen, ja totesivat sen olevan totuuden mukaista. Tämä lisää työlle luotettavuutta, kuten myös hyväksyttävien lähteiden käyttö tutkimuksessa.

Tutkimuksessa tulin siihen tulokseen, että Joensuun kaupungin teknisen viraston viranomaiset ovat hyvin perehtyneet johtojen sijoittamiseen liittyvään lainsäädäntöön. Näin ollen Joensuun kaupungin tekninen virasto sijoittaa johtorasitteita ja käsittelee siihen liittyvän muutoksen haun lain edellyttämällä tavalla. Sijoittamisessa on otettu Joensuun kaupungilla hyvin huomioon jokaisen asianomaisen oikeudet sijoittamisprosessissa.

Tutkimustani voi vielä jatkaa ja laajentaa. Tämä tutkimus painotti johtorasitteiden sijoittamiseen liittyvää lainsäädäntöä Joensuun kaupungin näkökannasta. Tutkimusta voisi vielä jatkaa kertomalla laajemmin myös muista rasitteista ja niiden sijoittamisesta. Tutkimusta voi myös jatkaa kertomalla, miten rasite vaikuttaa sijoittamisen jälkeen maanomistajan alueella, tai miten johtorasite kiinteistöllä poistetaan tai sijoitetaan uudelleen.

## Lähteet

- Airaksinen, T. & Vilkka, H. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.  
Espoon kaupunki. 2012. Rasitetoimitus.  
[http://www.espoo.fi/fiFI/Asuminen\\_ja\\_ymparisto/Rakentaminen/Kiinteiston\\_muodostus/Rasitetoimitus](http://www.espoo.fi/fiFI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Kiinteiston_muodostus/Rasitetoimitus). 28.10.2012.
- Hallberg, P. Haapanala, A. Koljonen, R. Ranta, H. 2006. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki: Talentum
- Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta (227/1994)
- Hemmo, Mika. 2008. Sopimusoikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum
- Hirsijärvi, S. Remes, P. & Sajavaara, P. 2008. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi
- Hollo, Erkki J. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Helsinki: Talentum
- Husa, J. Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum
- Hyvönen, Veikko O. 2001. Kiinteistön muodostamisoikeus II, kiinteistötoimitukset. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy
- Joensuun kaupunki. 2012. Tekninen toimiala.  
<http://www.jns.fi/Resource.phx/sivut/sivut-tekniset/index.htx>. 28.8.2012.
- Joensuun kaupunki. 2010.  
<http://www.jns.fi/Resource.phx/sivut/sivut-tekniset/tontit/index.htx>. 28.8.2012.
- Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554  
KKO 2003:59  
KKO:2003:125  
KKO:2006:7  
Kuntalaki 17.3.1995/365
- Lajunen, T. ja Piirainen, I. 2012. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Suullinen keskustelu. 30.7.2012.
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228  
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603
- Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto ry (MTK). Suositussopimus maahan kaivettavista johdoista.  
<http://www.tarvasjoki.fi/pages/Ajankohtaista/Uusimmat%20tiedotteet%20ja%20tapahtumat/Suosituussopimus%20MTK%20ja%20Kuntaliitto.pdf?Templates=Msglists>. 16.8.2012.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132  
Maanmittauslaitos, Lohkominen.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/849>. 24.8.2012.
- Maanmittauslaitos, Toimitusmenettelyn käsikirja.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2775>. 1.9.2012.
- Markkula, M. 2012. Maanmittausneuvos. Maanmittauslaitos. Kysely sähköpostitse. 13.5.2011.
- Oikeuslaitos, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto ry (MTK).  
<http://www.oikeus.fi/11414.htm>. 2.8.2012
- Piirainen, I. 2012. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Sähköposti. 30.7.2012.



- Piirainen, I. ja Savolainen, A. 2012. Joensuun kaupungin tekninen virasto ja Joensuun Vesi. Palaveri hankkeesta. 31.7.2012.
- Rakennusvalvontavirasto. 2012. Muutoksenhaku lupapäätöksestä.  
[http://www.hel.fi/hki/rakvv/fi/Rakentaminen+ja+luvut/Muutoksenhaku+lupap\\_\\_t\\_kest\\_](http://www.hel.fi/hki/rakvv/fi/Rakentaminen+ja+luvut/Muutoksenhaku+lupap__t_kest_). 21.8.2012.
- Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.
- Suomen perustuslaki 11.6.1999/731
- Toivanen, M. 2012. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Palaveri opinnäytetyöstä. 13.7.2012.
- Vesilaki 27.5.2011/587

## **LIITTEET**

Liite 1: Teemahaastattelurunko

### **HAASTATTELURUNKO**

#### **Johtojen sijoittamisprosessi;**

Voitte kertoa vapaasti sijoittamisprosessin kulun, ja alla on vielä apukysymyksiä teemoittain;

#### Vireille tulo

Miten johtorasite tulee vireille Joensuun kaupungissa?  
Mitä kaikkea tehdään ennen sijoittamissopimuksen tekoa?

#### Sijoittamissopimus

Millainen on sijoittamissopimus johtorasitteista?  
Mitä jos sopimukseen ei päästä?

#### Pakkorasite

Onko Joensuun kaupunki joutunut perustamaan pakkorasitetta?  
Jos pakkorasite on perustettu niin miten menetelty?

#### Sijoittamispäätös

Miten sijoittamispäätös Joensuun kaupungissa tehdään?

#### Korvaus rasitteen sijoittamisesta

Miten Joensuun kaupunki korvaa johtojen sijoittamisen maanomistajalle?

#### Kiinteistörekisterimerkintä

Miten Joensuun kaupungissa merkitään johtorasite kiinteistörekisteriin?

#### Muutoksen haku

Kuka voi hakea muutosta ja miten?

#### Kehitettävää

Onko mielestänne sijoittamisprosessissa kehitettävää tulevaisuudessa?

## JOHTOALUEEN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

Hyvä maanomistaja!

Tuho- ja vesivahingon korvausmaksuun alkaa syyskuusta 2012. Tätä ennen johtolinjojen sijoittamiseksi on maanomistajan kanssa laadittava asasta kirjalliset sopimukset. Sopimus on ulkoistettu. Johtolinjoja on alustavasti neudottu maastoon. Joensuun Vesi poistattaa puuston johtolinjoja ennen rakentamista ja toimittaa puut maanomistajan kanssa sovitun palkkaan johtolinjan läheisyyteen sovitussa muodossa. Puut jäävät maanomistajan omaisuudeksi ellei toisin sovita.

Vesivahingon suunnitelmat ja maastolinjan on tehnyt Ramboll Finland Oy, Mikko Ruokolainen (puh. 020 7557270).

Lähetämme Tellellä tässä kirjeessä johtoalueen käyttöoikeussopimuksen kahtena kappaleena. Mikäli hyväksytte sopimuksen, pyydämme palautamaan toisen kappaleen allekirjoitettuna mukana seuraavassa palautuskuussa **31.8.2012 mennessä**.

Mikäli Tella on toivomuksina tai muutoskehoituksia sopimuksen tai linjan kesken maastossa, asia hoitavat puolestamme Joensuun Veden käyttöpalvelikko Anne Savolainen, osasto Muunnantointe 5, 80100 JOENSUU (puhelin 050-514 1905) sekä teknisessä virastossa (sopimusasiat) parkkietoimintoihin Ismo Pirhinen, osasto Muunnantointe 5 80100 JOENSUU (puhelin 0500-170 079).

Yhteistyötöissäin

JOENSUUN KAUPUNKI  
TEKNINEN VIRASTO

Ismo Pirhinen

# Liite 3: Johtoalueen käyttöoikeussopimus

JOHTOALUEEN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS			
JOHDONOMISTAJA			
Nimi	Joensuun Vesi -liiketoiminta		
Osoite	Munintamontte 5, 80100 JOENSUU		
MAANOMISTAJA			
Nimi	KIHTELYSVAARA		
Osoite	KIHTELYSVAARA		
Tilan nimi ja rekisterinumero	KIHTELYSVAARA		
Kunta	Joensuu	Ky:llä	Kihitelys

Yllä mainittu johdonomistaja ja maanomistaja ovat tehneet keskenään seuraavan sopimuksen kosken Tuhoopsumien alueen vesihuollon suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon.

**1 §**  
Johdonomistajalla on oikeus, ottaen kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioon maanomistajan toivomukset, suunnitella, rakentaa ja pitää ko. johdot siihen liittyvine rakennuskaivoineen, sulatusputkineen ja morkkipuhallineen edellä mainittu tilan alueella suunnitellun mukaisesti n. 10 m:n matkalla seuraavin oikeuksin:

- Rakennustöiden aikana
  - työalueen leveys on suunnitelmakarttan perusteella 1-6 metriä
  - johdonomistajalla on oikeus tehdä edellä mainitun johdon rakenteiden suunnitteluihin paikkoihin nähden pieniä tarkennustarpeiden mahdollisesti aiheuttamia muutoksia,
  - johdonomistajalla on oikeus poistaa rakentamistyön edellyttämältä alueelta kaikki puut, pensaat ja oksat
  - johdonomistajalla on oikeus tehdä johdon rakentamistöiden edellyttämät toimenpiteet.
- Rakennustöiden päätyttyä yllä mainittu tila jää raistettavan johdon päällä 1-4 metrin levyisellä alueella (johtoalue) pysyvä käyttöönjätös. Johdonomistaja on oikeutettu tekemään johdon kunnossuorityöt niin, että niiden yhteydessä aiheutuvat menetykset korvataan ilman maanomistajan eri vaatimusta.

Johtoalueeseen kohdistuvat käyttöoikeuden rajoitukset merkitsevät, että

- johtoalueelle ei saa pystyttää rakennusta,
- johdonomistaja on oikeutettu tarvittaessa poistamaan kasvuston johtoalueelta johdon rakentamisen jälkeen,

c) maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan johdonomistajalle johtoalueelle kohdistuvia oimuröisiä ennen töiden aloittamista,

d) räjähdysainoiden käytämisestä 30 metriä lähempänä johtoa on maanomistaja velvollinen ilmoittamaan johdon-omistajalle ennen ko. töiden aloittamista

e) johtoalueen käyttämiseen kuluvan rakennusmateriaalin kulunvastuuta kuin mitä ma- ja metsätalouden osittamiseen käytetään, on ilman johdonomistajan lupaa kielletty. Johdonomistaja on kuitenkin velvollinen osittamaan ja tarvittaessa rakentamaan maanomistajan rakennustöiden aikana esittämät johdon yhteyshähdät mitä varten,

f) korjaustöiden käytön rajoituksen säilytykseen oikeus käyttää toiminnon kulutettua ilmaa ei sopimusta johdon huolto- ja korjauksista varten. Johdonomistaja on käytön jälkeen velvollinen saattamaan toiminnon kulutettua ilmaa kunntoon.

**2 §**  
Johtoalueella poistettavat puut jäivät maanomistajan omaisuudeksi ja johdonomistaja toimittaa ne lähimmän kulutettua varten maanomistajan kanssa sovittuna paikalla ja sovittuna muodossa.

**3 §**  
Johdonomistaja on maanomistajan pyynnöstä velvollinen näytettävään korvausta johdon tarkastuksen ajaksi sekä antamaan johdon suojelemista koskevat ohjeet.

**4 §**  
Tämän sopimuksen perusteella ei makseta korvausta.

**5 §**  
Tämä sopimus ja maksetut korvaukset sitovat kummeiden myöhempiä omistajia tai haltijoita. Allekirjoittanut maanomistaja on velvollinen säilyttämään tätä koskevan tilin luovutusasiakirjaksi.

Johdonomistajalla on oikeus maanomistajaa erempää kaudenarata hakea tämän sopimuksen mukaisen oikouden kirjauksista.

Kunnalla on oikeus hakea rasiroimintaa tämän sopimuksen perusteella.

**6 §**  
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun se on allekirjoitettu ja se on voimassa siihen saakka, kunnes johto poistetaan käytöstä.

Kun johto on poistettu käytöstä, johdonomistaja saattaa alueen entiselleen.

**7 §**  
Sopimusta on tehty yhteisillä kappaleilla kummallekin sopijapuolelle.

Joensuussa \_\_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 2012

JOENSUUN VIESI

\_\_\_\_\_

Matti Toivanen

Ehdellä olevan sopimuksen hyväksyntä ja sitoudun sen ehdot tähtämään.

Joensuussa \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_kuuna 2012

MAANOMISTAJA

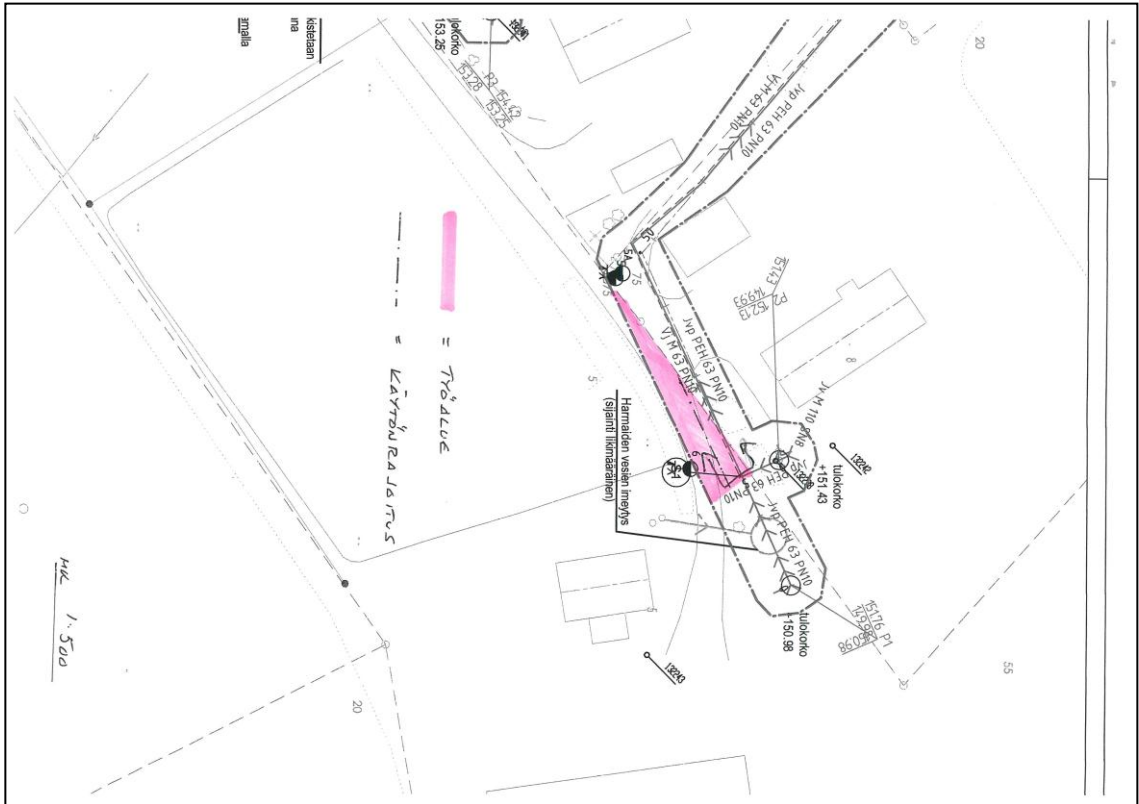
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Lähteet

Suunnitelmapaketti

# Liite 4: Johtoalueen käyttöoikeussopimuksen liitteen suunnitelmapaketti



## Liite 5: MMK:n suositussopimuksen Korvausperusteet -liite

### KORVAUSPERUSTEET

#### 1. YLEISTÄ

Jäljempänä esitettäviä korvausperusteita sovelletaan sopimusten perusteella rakennettavista, maahan kaivettavista johdoista aiheutuvien menetysten korvausten määrittämiseen. Korvaukset määritetään lunastuslaissa omaksutun täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin siihen, että vahingoittunut omaisuus saatetaan entisenlaiseen kuntoon.

Korvausmenettely on tarkoitettu sovellettavaksi lähinnä maa- ja metsätalousalueilla. Soveltuvien osin suosituksia voidaan käyttää myös puutarha- ja tonttialueilla. Puutarha- ja tonttialueiksi luetaan haja-asutusalueella talouskeskusten alueet, asunto- ja erilliset loma-asunnotilat niiltä osin kuin ne katsotaan pihapiiriin kuuluviksi. Detaljikaava-alueilla puutarha- ja tonttialueiden mukaista menettelyä voidaan soveltaa rakennuskortteleiden ja ka-tualueiden ulkopuolisilla alueilla.

Johdon haltijaa varten varataan sopimuksissa erikseen määritettävän levyinen alue (joh-toalue) johdon huolto-, tarkastus- ja kunnostustöiden tekemistä varten. Johtoalueeseen kohdistuvat käyttöoikeuden rajoitukset merkitsevät mm., että

- 1) johtoalueelle ei saa rakentaa rakennusta,
- 2) johdon haltija on oikeutettu tarvittaessa poistamaan kasvuston johtoalu-eelta johdon rakentamisen jälkeen,
- 3) maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan johtoalueelle kohdistuvista ojitustöistä ennen töiden aloittamista,
- 4) räjähdysaineiden käyttämisestä 30 m lähempänä johtoa on maanomistaja velvollinen ilmoittamaan johdon haltijalle ennen ko. töiden aloittamista,
- 5) johtoalueen käyttäminen kulkuun raskaammilla kulkuneuvoilla kuin mitä maa- ja metsätaloustöissä tavanomaisesti käytetään, on ilman johdon hal-tijan lupaa kielletty, tämä on kuitenkin velvollinen osoittamaan ja tarvit-taessa rakentamaan maanomistajan rakennustöiden aikana esittämät joh-donylityskohdat niitä varten,
- 6) tonttialueella käytön rajoitukseen sisältyy oikeus ilman eri sopimusta kulkea johdon huolto- ja korjaustöitä tehtäessä tontin kulkutietä, tämän käytön jälkeen entiseen kuntoon saattaen.

Johtoalueella on sallittua mm.

1. peltojen viljely
2. karjan laiduntaminen
3. karjan laiduntamiseen tarvittavan aidan rakentaminen
4. normaali maa- ja metsätalousliikenne
5. tontti- ja puutarha-alueella pensaiden, vihannesten ja marjojen kasvattaminen

Johdon kiinteistön käytölle aiheuttama pysyvän haitan (käytönrajoitushaitta) korvaus määritetään näissä korvausperusteissa tarkemmin määritettävän juoksumetrihinnan perusteella. Korvaukset muista haitoista ja vahingoista määritetään soveltuvin osin maanmittauslaitoksen julkaisussa "Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa" annettujen periaatteiden ja korvaustaulukoiden mukaisesti.

Näissä korvausperusteissa olevat korvausten euromääräiset hinnat vastaavat elinkustannusindeksin (1951:10=100) marraskuun 2009 pistelukua 1725. Korvausten yksikköhintoja voidaan korjata vastaamaan arviointihetken tilannetta em. pistelukuun suhteutettuna.

## 2. KORVAUKSET KÄYTÖNRAJOITUSHAITASTA

Korvaus käytönrajoitushaitasta määritellään jäljempänä esitettävällä tavalla juoksumetrihinnan perusteella.

### 2.1 Metsämaa

Johdon kiinteistön käytölle aiheuttama pysyvän haitan korvaus määritetään juoksumetrihinnan perusteella seuraavasti:

Enintään 3 m leveä käytönrajoitusalue **0,20** €/juoksumetri.

Enintään 4 m leveä käytönrajoitusalue **0,30** €/juoksumetri.

Enintään 5 m leveä käytönrajoitusalue **0,35** €/juoksumetri.

### 2.2 Peltoalueet

Johdon kiinteistön käytölle aiheuttama pysyvän haitan korvaus määritetään juoksumetrihinnan perusteella seuraavasti:

Enintään 3 m leveä käytönrajoitusalue **0,90** €/juoksumetri.

### 2.3 Puutarha- ja tonttialueet

Johdon kiinteistön käytölle aiheuttama pysyvän haitan korvaus määritetään juoksumetrihinnan perusteella seuraavasti:

Enintään 3 m leveä käytönrajoitusalue **2,50** €/juoksumetri.

Käytönrajoitusalueella on pensaiden, kukkien ja nurmikon kasvattaminen sallittua. Johdon huolto- ja korvaustyöt voidaan tehdä kulkemalla johdon alueella tontin kulkutietä pitkin siten, että tiet saatetaan käytön jälkeen entisenlaiseen kuntoon.

## 3. KORVAUKSET MUISTA HAITOISTA JA VAHINGOISTA

Korvaukset muista haitoista ja vahingoista määritetään soveltuvin osin maanmittauslaitoksen julkaisussa "Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa" annettujen periaatteiden ja korvaustaulukoiden mukaisesti[maanmittauslaitoksen korvausohjeen] mukaisesti. Ohjeessa annettuja periaatteita ja korvaustaulukoita sovelletaan, mikäli näistä korvausperusteista ei muuta johdu.

Metsämailla MML:n ohjeen mukaisesti tulisivat korvattaviksi muut metsätaloushaitat sekä metsätalous-vahingot, joita ovat

- puustomenetykset
- metsänparannustöiden menetykset
- muut metsätalousvahingot

Peltoalueilla ohjeen mukaisesti korvattaisiin maataloushaitat, joita ovat

- maanpäällisten rakenteiden estevaikutus
- muut maataloushaitat

sekä maatalousvahingot, joita ovat

- sadonmenetysvahingot
- muut maatalousvahingot



Puutarha- ja tonttialueilla ohjeen mukaisesti korvattaisiin haitat, joita ovat

- maanpäällisten rakenteiden estevaikutus
- muut haitat

sekä vahingot, joita ovat

- monivuotisten puutarhakasvien menetys
- koristekasvillisuuden menetys
- sadonmenetysvahingot
- kasvuston osavauriot
- muut vahingot.

#### 4. MAANOMISTAJAA VARTEN RAKENNETTAVAT RAKENTEET

Maanomistajalle ei makseta korvausta hänen omalle maalleen yksinomaan hänen kiinteistöään varten rakennettavista johtorakenteista aiheutuvista menetyksistä.

#### 5. KORVAUSTEN MAKSAMINEN

Vahingoista ja haitoista aiheutuvat korvaukset määritetään kertakaikkisena rahakorvauksena. Huolto- ja korjaustöistä aiheutuneet vahingot määritetään joka kerta erikseen työn päätyttyä

#### 6. TYÖALUEEN ULKOPUOLISILLE OMAISUUSOSILLE AIHEUTUNEET VAURIOT

Työalueen ulkopuolisille omaisuusosille (esim. tiet) aiheutuneet vauriot korvataan todellisten kustannusten mukaisina.