

TIET JA KADUT RAUTATIIET VESIVÄYLÄT LENTOKENTÄT

*Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet, RYM-C1002
Ari Ekroos ja Janne Seppälä*

1

Sisälllys

- Kadut (kuntien)
- Kiinteistöoikeudelliset tiet: omat tiet, rasiitet, sopimustiet, järjestäytyneet yksityistiet, oikeus tiehen ulospääsynä kiinteistöltä
- Yksityistiet (yksityisten)
- Maantiet (valtion)
- Radat
- Vesiväylät
- Lentokentät

2

Kadut, MRL 12 luku, MRA 9 luku

- Katualueet syntyvät asemakaavassa
- Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan toteutumisesta seuraa liikennetarvetta
- Kunta tekee (teknisen) katusuunnitelman (MRA 41 §), jossa esitetään katualueen käyttö, paikat, korkeudet, vesien hallinta, päällysteet, istutukset ja laitteet. Katusuunnitelma pohjautuu asemakaavaan.
- Osallistumismahdollisuus on voitu järjestää myös osana suurempaa kokonaisuutta tai asemakaavatyötä.
- Katusuunnitelmaehdotus nähtävänä 14 pv, osallisilla muistutusoikeus.

3

Kadut, MRL 12 luku, MRA 9 luku (2)

- Kunta tekee (hallinnollisen) kadunpitopäätöksen, jolloin kunta ottaa kadun hoitaakseen ja katu katsotaan luovutetuksi yleiseen käyttöön.
 - Myös tontinomistajien velvollisuudet alkavat tästä.
 - Myös maantie siirtyy kunnan haltuun
- Kunnalla on oikeus lunastaa katumaa itselleen ja velvollisuuskin, jos siltä sitä vaaditaan
- Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta
- Kadun toteuttamisvastuu voidaan siirtää maanomistajalle tms., jos kaavahanke palvelee esim. yksityistä loma- tai matkailuhanketta

4

Kadut, MRL 12 luku, MRA 9 luku (3)

- Jos kaduksi tulee yli 20 % omistajan maasta kaava-alueella, kunnan tulee maksaa korvausta (poikkeuksia).
- Ei koske, jos alue oli aiemmin yksityistietä.
- Jos taas maanomistaja ei joudu luovuttamaan katualuetta, hän saattaisi lain mukaan joutua maksamaan ns. kateuskorvausta (MRL 105§)
- kunnat eivät peri perimisessä on työtä → maanomistajien yhdenvertainen kohtelu?

5

Kadut, kunnossa- ja puhtaanapito

- Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 669/1978
- Säätää kunnan ja kiinteistönomistajan vastuuta kunnossapidosta
- Tontinomistajan velvollisuutena on kuitenkin, jollei 8 § :stä muuta johdu, pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä.
- Tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojat ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä.
- Tontinomistajalla on myös velvollisuus varoittaa vaurioista kulkijoita ja tehdä niistä ilmoitus kunnalle.

A Kunnalla on halutessaan oikeus ottaa nämä hoitaakseen.

6

Kadut, kunnossa- ja puhtaanapito, käytäntö

- Kunnat välttävät kaavoittamasta aivan maanteiden varteen, koska pelkäävät, että maantie tulkitaan kaduksi ja tulee kunnan hoidettavaksi
- Kaava-alueilla roikkuu vastaavasta syistä erinäisiä yksityisteitä; myös päätöksenteko maksaa ja vaatii työtä.
- Yleisten alueitten lohkominen ja lunastaminen on yleensä jäljessä
- Rakentavatko kunnan jalkakäytäviä vai pyöräteitä?
- Kiinteistökehityshankkeissa valvottava, kenelle kustannuksia tulee.
 - Pääosa "edunvalvonnasta" kaavoitusvaiheessa, jossa ei muodollisesti ole mahdollista vaikuttaa sitovasti (esim. maankäytösopimusneuvottelut)

7

Erilaiset tiet

- Omat tiet: Kiinteistön sisäisiä teitä kutsutaan omiksi teiksi
 - saa pääasiassa tehdä miten haluaa ja maksaa itse sekä tekemisen että ylläpidon
- Sopimustiet: Henkilö A ja B ovat sopineet, että A saa ylläpitää tietä ja kulkea B:n omistaman alueen yli.
- Rasitetiet: Kiinteistölle X on myönnetty oikeus tehdä tie kiinteistölle Y. X vastaa tien ylläpitämisestä.
 - Kun kiinteistö X halotaan tai lohkotaan, toimitusinsinööri ratkaisee, tuleeko tieoikeus kiinteistön X1 vai X2 hyväksi vai molemmille.

8

Erilaiset tiet (2)

- **Yksityiset tiet, ns. toimitustiet ~ tiekunnan tiet**
 - Tie kunta toimituslaitos hoitaa tai hoidattaa tietä, osakkaat maksavat yksiköinnin mukaiset maksut tiekunnalle
 - Tieoikeus on syntynyt tietoimituksessa, jossa on myös tehty ensimmäinen yksiköinti ja määritetty tien paikka ja leveys sekä mahdolliset korvaukset.
 - Maapohja jää yleensä maanomistajille.
 - Kulkuoikeus periaatteessa maksajilla eli osakkailla ja muilla, käytännössä yhteiskunnan tuen myötä myös yleisessä käytössä tietyn rajoituksen toistaiseksi
- **Maantiet ja rautatiet**
 - Valtion ylläpitämiä teitä, joiden tiealue lunastetaan valtiolle.
 - Tie- tai ratasuunnitelmassa ratkaistaan paikka
 - Käyttö maksutonta

9

Yksityistiet

- **Uusi yksityistielaki (560/2018, voimaan 1.1.2019)**
- **Tieoikeus**
 - Oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta pysyvästi tietarkoituksiin kulkuyhteyden saamiseksi sitä tarvitsevalle kiinteistölle
 - Oikeus tien tekemiseen ja käyttämiseen sekä tienpitoon tieoikeuden kohteena olevalla alueella
 - Perustetaan yleensä kiinteistön hyväksi (tai yhteismetsän, kaivoksen tai toisen maalla olevan laitoksen tarpeisiin)
 - Oltava tärkeä kiinteistön tarkoituksenmukaiselle käytölle, ei huomattavaa haittaa kenellekään, mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ml. ympäristövaikutukset ja kaavat.
 - Muille tarvitsijoille voidaan myöntää oikeus käyttää tietä
 - Tieoikeuden haltijoita sekä käyttöoikeuden haltijoita pidetään

10

Yksityistiet (2)

• Ulottuvuus

- Leveys metreissä määritelty toimitusasiakirjassa ja sijainti toimituskartassa, korkeusasemaa ei missään
- Periaatteessa koko tien tulee mahtua myönnetyn alueen sisään, mutta käytännössä...
- Tie päättyy ojan vastapenkan jälkeen
- Luiskat, liikennemerkkit ym
- Voi olla liitännäisalueina kääntöpaikkoja, parkkipaikkoja, venevalkamaa ym. ym
- Uudessa laissa mahdollisuus myös näkemäalueen ja suoja-alueen määrittämiseen toimituksessa, jos liikenneturvallisuus tätä edellyttää. Näiltä saa poistaa kasvillisuutta ym.

11

Yksityistiet (3)

• Tienpitovelvollisuus

- Jokainen tieosakas on tienpitovelvollinen (tiekunnan pakkojäsenyys).
- Tieoikeudesta voi kuitenkin luopua, jos pystyy osoittamaan, ettei tarvitse tietä
- Pääsäännön mukaan tienpito hoidetaan yhteiseen lukuun, mutta myös tienjako on edelleen vaihtoehtona (kukin hoitaa tietyn pätkän; huom. vastuukysymykset!).
- Tienpitovelvollisuus jaetaan tiestä tulevan hyödyn mukaan. Kullekin osakkaalle arvioidaan (MML:n ohjeen perusteella) tieyksiköt (käyttömäärä x matka x paino tms.) ja näiden perusteella jaetaan tiemaksut. Lisäksi hallintoa varten voidaan peria erillistä perusmaksua. Metsätiellä voidaan tyytyä käyttömaksujen perimiseen puukuormien koon mukaan. Maattomille voidaan määrätä käyttömaksu.
- Tiemaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia
- Kiinteistö voi joutua maksamaan sekä ulkomaailmaan suuntautuvasta liikenteestään että kiinteistön sisäisestä liikenteestä
- Jatkossa siis mahdollista myös maksu julkiselle vallalle, vaikkei se omistaisikaan kiinteistöä (esimerkkejä: ulkoilualueet ja pyöräilyreitit, valtateiden rinnakkaistiet, joille ohjataan kevyttä liikennettä)

12

Yksityistiet (3)

- **Kunnossapito**

- Liikennetarpeen edellyttämässä kunnossa pitäminen
- Usein sorastus, lanaus/höyläys, ojien perkaus, auraus, mahdollisesti suolaus pölyn torjumiseksi ym.
- Ei kohtuuttomia kustannuksia osakkaille
- Esim. talvikunnossapito metsätiellä voidaan jättää tekemättä, jos kukaan ei tarvitse

13

Yksityistiet (5) - perustaminen

- Tietoimituksessa päätetään uuden tien tieoikeuksista, vanhan tien siirrosta ja oikeuden antamisesta toisen omaan tiehen.
- Vahingonkärsijöille määrätään kohteen-, haitan- ja vahigonkorvaukset. Näistä voidaan myös sopia.
- Ennen tiekunnan perustamiseen vaadittiin tietoimitus tai kunnan tielautakunnan päätös, nyt tiekunta voidaan perustaa, jakaa, yhdistää tai lakkauttaa ilman toimitustakin osakkaiden kesken. Tietä voidaan hoitaa myös osakkaiden sopimuksin ilman tiekuntaa.
- Tie voidaan lakkauttaa, jos tie on käynyt tarpeettomaksi, jos yleinen tarve vaatii lakkauttamista tai jos olosuhteet ovat muuttuneet niin, ettei tietä enää nykytilanteessa kyseiseen paikkaan saataisi ja tie ei ole kenellekään välttämätön.
- Osakas saa siirtää tietä hänelle aiheutuvan haitan vuoksi tietyin kriteerein ja tiekunta esim. lisääntyneen liikenteen vuoksi. (10 §)

- **Miten lasku jaetaan?**

14

Yksitystiet (6) - tiekunta

- Tiekuunnan kokous (1-4 v välein) valitsee henkilöt, siunaa maksut ja päättää mm. rahallinen ottamisesta ja toimitusten hakemisesta
- Äänet yksiköitten mukaan, äänileikkuri siten, ettei kellään yli 30 %.
- Yksimielisellä päätöksellä mahdollista valtuuttaa ulkopuolinen toimija hoitamaan kaikki tien asiat enintään 4 vuoden ajaksi.
- 2–5-jäseninen hoitokunta tai toimitsijamies, valitaan kokouksessa enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan, ei ole pakko olla osakas.
- Edustavat tiekuntaa, hoitavat juoksevia asioita (tilapäiset luvat / kiellot, palveluitten osto ym.) ja vastaavat taloudenpidosta
- Esteellisiä, jos taloudellisesti merkittävä sopimusasia, jossa hoitokunnan jäsenen yksityinen etu on ristiriidassa tiekuunnan edun kanssa
- Oikeus hakea oikaisua kaikkien elinten päätöksestä 30 pv kuluessa, ja jollei oikaisua tule tai se ei tyydytä, 30 pv kuluessa tiedoksisäännistä saa nostaa kanteen kärjäoikeudessa.

15

Yksitystiet (7) - haasteita

- Geokätköt ym.
- Läpikulkuliikenne
- Ratsastuksen aiheuttama tien kuluminen ja sen todentaminen
- Tien levenemisen konkudenttinen hyväksyminen
- Hoitokuntaan ei ole halukkaita
- Haluttu hoidon taso
- Yksiköinti, yksiköinti ja yksiköinti
- Maksujen perintä
- Puomit ja yhteiskunnan tuet (85 §):
 - Tien käyttämistä muuhun liikenteeseen ei saa kieltää sinä aikana jota kunnan- tai valtionapu koskee tai jos tien rakentamista on avustettu 10 vuoden sisällä. Poikkeuksena huomattava haitta kiinteistön omistajalle tai liikenneturvallisuus.

• Yksitystiettoimituksen kustannusten jakautuminen (hakija vs hyötyjä)

16

Maantiet, laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005)

- Suunnittelussa huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maankäytön suunnittelun tavoitteet
 - Ei saa rakentaa vastoin oikeusvaikutteista kaavaa
- Kunnat toimittavat kaavoituskatsauksensa tieviranomaiselle tiedoksi.
 - Tieviranomainen yleensä aina lausuu eri tasojen kaavoista.
- Kaavoissa usein myös ohjeellisia tielinjauksia tai epämääräisempiä yhteystarpeita
- Hallinnollinen luokittelu: valtatie, kantatie, seututie, yhdystie
- Ajourata, pientareet, meluvallit, penkereet, riista-aidat, jalkakäytävät, varalaskupaikat, lautat jne.
- Valtio (Liikennevirasto) vastaa tienpidosta (suunnittelu, rakentaminen, kunnossapito). Jos tienpito halutaan tehtäväksi paremmin tai jokin taho erityisesti hyötyy, he voivat lupautua maksamaan kustannuksia.
- Käyttö maksutonta lukuun ottamatta mahdollisia lauttamaksuja, jotka saavat olla enintään omakustannuksen suuruisia.

17

Maantiet, suunnittelu

- **Yleissuunnitelma** (tien tutkitut linjaukset, tekniset perusratkaisut sekä arvioidut vaikutukset ja alustava kustannusarvio)
- Ehdollinen rakentamisrajoitus: lupa kuitenkin myönnettävä, jos hakijalle aiheutuisi huomattavaa haittaa. Tienpitäjällä kuitenkin lunastusoikeus/korvausoikeus (lupa tai rahaa).
- **Tiesuunnitelma** (tarkka sijainti ja korkeusasema, suoja- ja näkemäalueet, arvioidut vaikutukset kiinteistötasolla, liittymäoikeudet ja liittymäkiellot). Oikeuttaa lunastamiseen. Laadittava 8 vuodessa yleissuunnitelmasta. Tiesuunnitelmaa ryhdyttävä aloittamaan neljässä vuodessa.
- Maaperätutkimuksia ym. ei saa estää
- **Eri kaavatasojen kaavat otettava huomioon, asemakaavaa vastoin voidaan hyväksyä yleissuunnitelma kunnan salliessa**
- Suunnitelmat annettava tiedoksi asianosaisille, maakunnalle ja kunnille ja varattava mahdollisuus lausumiseen ja muistutuksen tekemiseen, nähtävänä kunnassa.
- Tiedotettava kirjallisesti vieraspaikkakuntalaisille. Muistutuksen tehneille annettava perusteltu vastine.
- **YVA-velvollisuus** YVA-lain 3 § ja 25 § sekä liitteen 1 mukaisesti (moottoritiet ja moottoriliikennetiet sekä yli 10 km muut nelikaistaiset tiet) TAI HARKINNANVARAISESTI MUULLOINKIN, usein yleissuunnitelman yhteydessä.

18

Maantiet, liittymät

- Maantiet
 - Tienpitöviranomaisen voi antaa luvan yksityisen tien liittämiseen maantiehen, liittymän käyttötarkoituksen muuttamiseen ym., jos kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö sitä vaatii, eikä siitä ole vaaraa liikenneturvallisuudelle
 - Maatalousliittymä myönnettävä helpommin
 - Luvassa voidaan asettaa ehtoja.
- Moottoritiehen ja moottoriliikennetiehen voidaan myöntää liittymä vain tiesuunnitelmassa.
- Valtakunnallisesti merkittävään runkotiehen voi saada liittymäluvan vain erityisistä syistä
- Liittymä tehtävä ja kunnossapidettävä tieviranomaisen ohjeen mukaan.
 - Jos käyttö muuttuu, tehtävä muutoksia sen mukaan mitä vaaditaan.
- Tienpitöviranomaisen voi kustannuksellaan poistaa liittymän, järjestettävä korvaava yhteys

19

Maantiet, kaapelit tiealueella

- Tienpitöviranomaisen luvalla, luvan saa yhteiskunnan kannalta tarpeellisille johdoille, jos toimenpiteestä ei aiheudu vaaraa liikenteelle tai vähäistä suurempaa häirtää tienpidolle
 - Juridisesti hankala kysymys, pitääkö olla yksityisoikeudellinen sopimus vai hallinnollinen lupa - näissä kirjavuutta
 - Alituksista ja ylityksistä yleensä ilmoitus, samoin jos asennetaan kaapelia vanhaan putkeen
 - Käytännössä näissä on alkanut linja kiristyä

20

Maantiet, suoja-alueet

- Suoja-alue yleensä 20 m, jolla rakennuskielto
- Näkemäalueet pidetään puhtaana.
- Suoja- ja näkemäalueella ojitukset ym toimet rajoitettuja
 - Poikkeukset: erityiseen hoitoon otettu kasvillisuus, ennen alueen käyttöoikeutta tehdyt rakennelmat ym.
 - *(Poikkeuksen poikkeus: jos aiheuttaa vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle, voidaan määrätä poistettavaksi.)*
- Tienvarsimainontasäätelyä lievennetty

21

Maantiet, maantietoimitus

- Tieviranomainen hakee, kun tiesuunnitelma on saanut lainvoiman tms.
- Lunastetaan tarvittavat alueet lunastuslain mukaisessa järjestyksessä, tehdään tilusvaihtoja ym. tarpeen mukaan, järjestellään yksityisteitä ja rasitteita, toimitusinsinööri päättää erilaista korvauksista.
 - Korvaukset vähintään haltuunottohetken arvon mukaisesti
- Tarvittavat alueet otetaan haltuun haltuunottokatselmuksessa ennen tien rakennustöitä

22

Radat, Vesiväylät

- Ratalaki (110/2007)
 - Säädetään rataverkosta, radanpidosta, rautatien lakkauttamisesta sekä rataverkon haltijalle kuuluvista oikeuksista ja velvollisuuksista samoin kuin kiinteistön omistajien ja muiden asianosaisten oikeusasemasta radanpitoon liittyvissä asioissa sekä yksityisraiteista
 - Yleissuunnitelma ja ratasuunnitelma
 - Merkittävästä ratakankaasta hankearviointi (Väylävirasto laatii)
 - Tasoristeys sääntely (luvat)
 - Rautateiden kunnossapito
 - Ratatoimitus (mm. lunastukset ja korvaukset)
- Vesiväylät
 - Vesistöissä liikkuminen sallittua (sisältää tilapäisen ankkuroimisen, yms.) – VL 2:3
 - Kulkuväylistä säännökset VL 10 luvussa
 - AVI määrää liikenneviraston hakemuksesta yleiseksi kulkuväyläksi
 - AVI määrää yleiseksi paikallisväyläksi

23

Lentopaikat, ilmailulaki (864/2014)

- Ilma-aluksen lentoonlähtöön ja laskeutumiseen saa käyttää vain lentopaikkaa tai tilapäisesti avointa vesialuetta sekä alueen omistajan tai haltijan suostumuksella muuta maa- tai vesialuetta
- Lentopaikan rakentamislupa
 - Lentopaikan tai muun ilmailua palvelevan alueen rakentamiseen on saatava rakentamislupa
 - *Rakentamisluvan myöntää Liikenne- ja viestintävirasto (Traficom)*
 - *lentopaikan ja muun ilmailua palvelevan alueen rakentamisessa ja muuttamisessa noudatetaan, mitä kaavoituksesta, ympäristöluvasta, ympäristövaikutusten arvioinnista, rakentamisesta sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta säädetään*
 - Lentoaseman on oltava Liikenne- ja viestintäviraston hyväksymä (hyväksyntätodistus)
 - *Yleisessä käytössä olevan lentoaseman käyttämisen on oltava sallittua samoilla ehdoilla kaikille, jollei slot-asetuksessa tai sen nojalla toisin säädetä*
 - Jos lentopaikalla ei tarvitse olla hyväksyntätodistusta, sen pitämiseen on oltava Liikenne- ja viestintäviraston myöntämä lupa

24