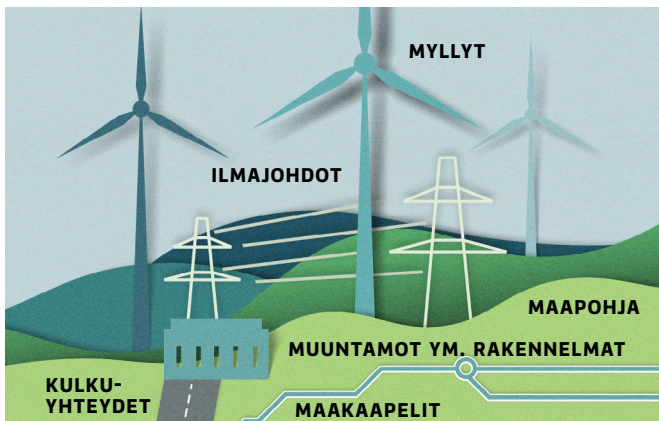


# Tuulivoimapuistot ja rekisterimerkinnät

Tässä esitteessä kuvataan tuulivoimapuiston perustamiseen ja käyttöön liittyvien rasitteiden ja oikeuksien perustamista ja rekisteröintiä. Esitetyt vaihtoehdot on laadittu palvelemaan mahdollisimman hyvin tuulivoimapuiston toimintaa ja samalla edistämään julkisten rekisterien luotettavuutta ja selkeyttä. Esitteessä kerrotaan seikoista, jotka on hyvä huomioida oikeuksista sovittaessa ja niitä rekisteröitäessä taikka kaavoituksen yhteydessä.

Tässä esitteessä kiinteistöllä tarkoitetaan rajoiltaan määrättyä ja kiinteistörekisteriin merkittyä maa-aluetta.



Kuva 1. Tuulivoimapuiston osat, joihin voi liittyä rekisterimerkintöjä.

## Oikeuksista ja niiden rekisteröinnistä

Tuulivoimahanke toteutetaan useimmiten maanvuokrauksella. Vuokrasopimukset tehdään yleensä jokaisen hankealueen kiinteistöomistajan kanssa erikseen ja usein aluksi laajemmalle alueelle kuin mitä tuulivoimahanke suunnittelun edistessä lopulta vaatii.

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan maanvuokrauksen lisäksi muun muassa kulkemisesta, johtojen ja laitteiden sijoittelusta ja kunnossapidosta.

## Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavia oikeuksia

### 1. Maanvuokraoikeus

Kiinteistön tai sen alueen vuokraamisesta määräsuuruista maksua vastaan sovitaan maanvuokrasopimuksella. Sopimuksella perustettu toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen maanvuokraoikeus voidaan kirjata erityisenä oikeutena Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjattu vuokraoikeus sitoo kiinteistön uutta omistajaa ja vuokraoikeuden siirronsaajaa. Vuokraoikeus ei voi olla pysyvä.

Vuokraoikeus, joka saadaan siirtää kolmannelle vuokrantajaa kuulematta, on kirjattava, jos vuokra-alueella on tai sille sopimuksen mukaan saadaan rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä. Vuokraoikeuden siirtymässä luovutuksen tai muun saannon

perusteella siirronsaajan tulee hakea oikeutensa kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa saannosta. Kirjattua vuokraoikeutta rakennuksineen voidaan käyttää velan vakuutena.

Sopimusosapuolet voivat muuttaa maanvuokrasopimusta vuokratuokauden aikana. Tyypillisiä muutoksia ovat esimerkiksi vuokra-alueen täsmentämistä ja sopimuskauden pituutta koskevat muutokset. Muutosten kirjaaminen on vapaaehtoista. Oleellimmat muutokset on kuitenkin syytä kirjata, koska vain kirjatut muutokset sitovat kiinteistön uutta omistajaa. Jos kiinteistöön on kirjauksen jälkeen haettu kiinnityksiä tai muita kirjauksia tai jos vuokraoikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä tai muita kirjauksia, muutosten kirjaaminen voi edellyttää suostumuksia niiltä, joiden asema muutoksen vuoksi heikenee. Esimerkiksi vuokra-alueen pienentäminen edellyttää suostumusta vuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten pantinhaltijoilta.

### 2. Rajoitettu käyttöoikeus

Lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin voidaan kirjata myös sopimukseen perustuvia luonnolliselle tai oikeushenkilölle perustettuja käyttöoikeuksia, jotka eivät oikeuta kiinteistön tai sen alueen täyteen hallintaan, vaan pelkästään sen määrättyyn käyttöön. Esimerkiksi johtojen sijoittamisoikeudet ovat tällaisia niin sanottuja rajoitettuja käyttöoikeuksia. Kyseiset oikeudet voivat olla siirtokelpoisia, mutta niitä ei voida käyttää vakuutena. Oikeudet eivät myöskään voi olla pysyviä tai voimassa pelkästään kiinteistön tai alueen hyväksi. Vain kirjattu käyttöoikeus sitoo kiinteistön uutta omistajaa ja vuokraoikeuden siirronsaajaa.

### 3. Koneita ja laitteita koskeva kirjaus

Maanvuokraoikeutta ja vuokralaisen omistamia rakennuksia voidaan käyttää luoton vakuutena edellä kerrotuin edellytyksin. Vuokralaisena oleva yhtiö voi myös määrittää, haluaako se tuulivoimapuiston koneiden ja laitteiden (esimerkiksi tuulimyllyjen) kuuluvan vuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten vai yritys kiinnitysten piiriin. Tällainen kirjaus voidaan tehdä myös silloin, kun tuulivoimalat sijaitsevat tuulivoimayhtiön omistamalla kiinteistöllä. Määrittäminen tehdään hakemalla maakaaren 14 luvun 5 ja 6 §:n mukaista kirjausta ja ilmoittamalla riittävän yksilöidysti, mitkä koneet ja laitteet halutaan kuuluviksi vuokraoikeuteen sen ainesosana. Kirjaamisen jälkeen hakemuksessa yksilöidyt laitteet kuuluvat pantinhaltijoita sitovasti vuokraoikeuskiinnityksen piiriin.

## Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin rekisteröitäviä oikeuksia ja rasitteita

### 1. Tieoikeus

Toisen kiinteistön alueella olevan tien käyttäminen voi perustua sopimukseen tai yksityistietoimituksessa perustettuun tieoikeuteen. Oikeus voidaan perustaa olemassa olevaan tiehen tai uutta rakennettavaa tietä varten. Alueella ennestään olevista teistä on hyvä selvittää, ovatko tiet maanteitä,



tiekunnan hallinnoimia yksityisteitä, ilman tiekuntaa olevia yksityisteitä vai kiinteistön omia teitä.

- a) Maanteitä saa hyödyntää ilman erityisiä sopimuksia. Uusia teitä rakennettaessa on syytä huomioida, että maantiehen liittyminen vaatii ELY-keskuksen myöntämän liittymäluvan.
- b) Oikeuden tiekunnan hallinnoiman yksityistien käyttämiseen myöntää tiekunta, tai se voidaan myöntää yksityistietoimituksessa. Tiealueen kiinteistönomistaja ei voi myöntää oikeutta tiehen.
- c) Ilman tiekuntaa olevien yksityisteiden käyttö edellyttää sopimusta kaikkien teiosakkaiden kanssa, tai tieoikeus voidaan myöntää yksityistietoimituksessa.
- d) Yksinomaan kiinteistön omaa kulkemista varten rakennettujen teiden käyttöön riittää sopimus kiinteistön omistajan kanssa.

Jos hankkeen yhteydessä rakennetaan uusia teitä eikä niille tule muita käyttäjiä, voi tuulivoimayhtiön hyväksi olevan oikeuden kirjata maanvuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Oikeuden sijainti ja sisältö eivät tällöin ilmene suoraan mistään rekisteristä, eikä siihen pääsääntöisesti sovelleta yksityistielakia. Tällainen oikeus ei myöskään voi olla pysyvä tai voimassa määrätyn alueen hyväksi. Toinen vaihtoehto on perustaa tieoikeudet Maanmittauslaitoksen suorittamassa yksityistietoimituksessa. Tällainen oikeus voidaan perustaa kiinteistön tai pysyväksi tarkoitetun rakennuksen tai laitoksen, esimerkiksi tuulimyllyn, hyväksi.

Tapauksia on siis erilaisia. Tie- tai maanvuokrasopimukseen onkin hyvä kirjata, että vuokralainen voi tarvittaessa hakea yksityistietoimitusta tieoikeuksien perustamiseksi. Tällöin hankkeen edetessä ja kulkutarpeiden selvittyä tieoikeudet voidaan käsitellä kootusti yksityistietoimituksessa. Tieoikeudet merkitään kiinteistörekisteriin, ja ne siirtyvät mahdollisen luovutuksen mukana seuraavalle toimijalle. Viimeistään tuulimyllyjen tai muiden laitosten valmistuttua kulkuyhteydet kannattaakin perustaa yksityistielain mukaisina tieoikeuksina, koska vain tällöin niiden sijainti ilmenee kiinteistörekisterikartalta ja ne ovat yksityistielain sääntelyn piirissä.

Yksityistietoimituksen suorittaa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri. Toimituksessa tutkitaan viran puolesta alueen vanhat tieoikeudet ja selvitetään niihin oikeutetut kiinteistöt. Toimitukseen kutsutaan kaikki, joita tieoikeudet koskevat, eikä tuulivoimayhtiön tarvitse selvittää omistajia ja osoitteita. Kaikilla asianosaisilla on ennen asian ratkaisemista mahdollisuus kertoa mielipiteensä. Asianosaisten kuulemisen jälkeen toimituksessa määrätään tiealue, käsitellään sopimatta olevat korvausasiat sekä tarvittaessa ositellaan tien kunnossapito tien käyttäjien kesken. Tarvittaessa tietä

hallinnoimaan voidaan perustaa tien käyttäjien muodostama tiekunta. Yksityistietoimituksesta kerrotaan enemmän omassa esitteessään.

Vaikka yksityistietoimitukseen kuuluvat asiat käsitellään viran puolesta, osapuolten kannattaa pyrkiä sopimaan etukäteen muun muassa seuraavista asioista:

- tiealueen leveydestä
- maapohjakorvauksesta
- tiealueella olevan puuston poistamisesta ja korvaamisesta
- tien rakentamisesta ja kunnossapidosta
- tieoikeuden tarpeen kestosta

Kaikkien kiinteistön omistajien on hyväksyttävä sopimus.

## 2. Rasite

Rasitteella tarkoitetaan kiinteistöön kuuluvaa oikeutta käyttää toisen kiinteistön aluetta tiettyyn tarkoitukseen. Rasite ei ole kiinteistön omistajan henkilökohtainen oikeus. Rasite voidaan perustaa ainoastaan laissa määritellyn tarkoitukseen, ja se voi olla pysyvä tai määräaikainen. Rasitteen perustaminen, siirtäminen, lakkauttaminen tai muuttaminen käsitellään Maanmittauslaitoksen suorittamassa rasitetoimituksessa.

Rasitteita voidaan perustaa ainoastaan kiinteistöjen hyväksi, eikä tuulivoimayhtiön ja maanomistajan välistä käyttöoikeutta voida merkitä rasitteena kiinteistörekisteriin. Rasitteen perustaminen voi olla mahdollista, jos oikeuden on olla tarkoitus voimassa tuulivoimayhtiön omistaman kiinteistön hyväksi. Erilaisia johtoja ja kaapeleita koskevia oikeuksia ei kuitenkaan merkitä kattavasti kiinteistörekisteriin.

## Muita oikeuksia

### 1. Johtojen sijoittaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevan johdon sijoittamisesta kiinteistön alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin ja jollei sijoittamisesta sovita. Korvausta koskeva erimielisyys käsitellään kuitenkin Maanmittauslaitoksen suorittamassa lunastustoimituksessa.

Yksitystien alueella johtojen sijoitusluvan voi myöntää tiekunta tai, milloin tiekuntaa ei ole perustettu, kaikki teiosakkaat yhdessä.

### 2. Voimansiirtojohtoa varten tarvittava oikeus

110 kV:n ja sitä suurempia voimansiirtojohtoja varten tarvittavat oikeudet perustetaan lunastustoimituksessa. Lunastusluvan myöntää hakemuksesta valtioneuvosto.

## Lisätietoja [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)

Teemme maanmittaustoimituksia, ylläpidämme kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tietoja, huolehdimme omistusoikeuksien rekisteröinnistä ja kiinnityksistä, tuotamme kartta-aineistoja sekä teemme paikkatietoalan tutkimusta.