





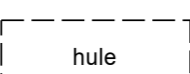

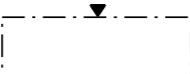


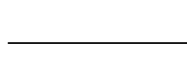
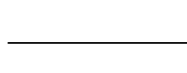

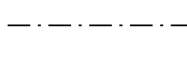

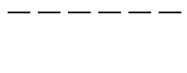
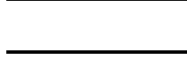

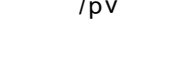

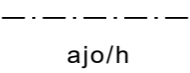


**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

	Asuinkerrostalojen korttelialue.	1500	Rakennusohje kerosalaneliömetreinä.
	Lähivirkistysalue.	KIVIKKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Leikkipuisto.		Rakennusala.
	Harjun virkistysalue.	t/a	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia, varastotiloja, katoksia ja autojen säilytyspaikkoja. Rakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkatteina.
	Autopaikkojen korttelialue.		Hulevesien viivyttämiseen, johtamiseen ja käsittelyyn varattu alue, joka tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuuspainanteista ja avo-ojista muodostuvana kokonaisuutena.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.		Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.		Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kokonaisuutensa, kuten maisemarakenteen, maisemakuvaan liittyvien luontoja kulttuurihistoriallisten piirteiden sekä avoimien näkymien säilymisestä. Lisäksi harjuita avautuvien maisemankymien säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella suunniteltava virkistyskäyttö ja uikouireittit tulee sijoittaa käyttöä kestäville alueille. Merkintä osoittaa puolen, jolla alue sijaitsee.
	Ohjeellinen tontin raja.		Maakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma.
	Osa-alueen raja.		Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas harjualue. Merkintä osoittaa puolen, jolla alue sijaitsee.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		
	Katu.		Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitti tulee rakentaa ja huoltaa kevyen liikenteen yhteyksiä palveleviksi.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.	(704-1)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne kortellit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Ensimmäinen numero osoittaa korttelin numeron ja jälkimmäinen numero tontin numeron.
<b>704</b>	Korttelin numero.	⊗	Säilytettävä puu. Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti merkittävää puustoa.
1	Ohjeellisen tontin numero.		Maanalaista johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Ajojyhteys. Huoltoajo sallittu.
Vu <sub>15</sub>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerosalaan laskettavaksi tilaksi.		

**YLEISMÄÄRÄYKSET:**

**POHJAVESI:**  
Alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden liikaumumisvaara tulee huomioida kaikkessa rakentamisessa. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatu-, määrää-, pinnantasoa eikä virtauksia vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelun mukainen pohjaveden tilaamattomuus.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee selvittää pohjaveden pinnantaso pohjaveden suojelemiseksi. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välillä jätettävä riittävä (väh. 4 m) suojaerä. Täyttöjen kohdalla on täyttämiseen oltava käytössä soveltuva puuhaita, kiverpössi-maa-alineksia, jotka vastaavat vedenejottavuudeltaan olemassa olevaa harjuainesta.

**HULEVEDET:**  
Katu- ja muiden yleisten alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä luonnonmukaisin menetelmin, kuten kasvillisuuspainanteissa ja avo-ojissa. Katualueiden avojat sekä katokkeukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että esitetään pohjaveden laadulle haitallisten aineiden kulkeutuminen maaperään. Avo-ojien ja kasvillisuuspainanteiden toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti. Alueelle tulee suunnitella toimivat ja jatkuvat tulavesit. Alueen tsaasus tulee toteuttaa siten, että hulevedet ohjautuvat hallitusti tulvaraitteja pitkin katu- ja viheralueille.

Kiinteistöön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Rakennuskohdille tulee laatia yksityiskohtaiset pinnantasous- ja hulevesisuunnitelmat (sijainti-, rakenna- ja miloituks), jotka tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman lähtökohdina on hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta sekä pohjavedenpinnan säilyttäminen nykytasolla. Pohjavedenlaatu ei saa heikentää. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa on huomioitava pohjaveden pinnantasoo.

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista viivejärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpisäätönä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee yhteyttä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä kuitenkin niin, että viivytyksessä hulevesijärjestelmään purkuvirtaama on AK-korttelialueilla maksimissaan 6 l/s. Viivytysjärjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kaikki mitoitukset on tarkistettava toteutusvaiheissa yhteydessä. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisesta aiheutu pintavesien suulumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja katovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Katolla muodostuvat puhtaasti hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Luvan varastoitu hulevesien imeytysrakenteisiin on kielletty. Imeytysjärjestelmä voidaan toteuttaa tonttikohtaisesti tai useamman tontin yhteyisenä rakenteena. Puhtaiden hulevesien imeytminen tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu eroosiota.

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Likaisen hulevesien muodostuminen tulee ensisijaisesti estää. Alueen ajotiet ja pysäköintialueet on kestopäällystettävä.  
- Aie 20 pysäköintipaikan alueella hulevedet esikäsitellään hiekan- ja oljenerotuskaivoissa, jonka jälkeen ne käsitellään laadullisesti soveltuvim menelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodattimessa ennen mahdollista viivytystä. Ennen imeyttämistä hulevesistä tulee erottaa mahdollinen kiinteäaines.  
- Yli 20 pysäköintipaikan alueella hulevedet esikäsitellään hiekan- ja oljenerotuskaivoissa, jonka jälkeen ne käsitellään laadullisesti soveltuvim menelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodattimissa, minkä jälkeen tarvittaessa viivytysrakenteisiin ja pois pohjaveden muodostumisaueelta (vesitiivissä puitoksissa tai luisasuojatussa avo-ojassa) tai ohjataan kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan. Vesit ei imeydy.

**PERUSTAMISTAPA:**  
Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen maaperätutkimus-, perustamistapaolosuhto sekä pohjarakennussuunnitelma. Perustamistapaolosuhtona tulee ottaa huomioon myös pihan- ja liikennealueet. Perustamistavan valinnassa tulee huomioida pohjaveden pinnantasoo. Tontti on salaojattava riittävällä syvyydellä. Perustusten kuvaukset tulee jättää selkeiksi ja selkeiksi. Pinta- ja kuvauksessa ei saa jättää jättesivemääriä. Jätevedet tulee tarvittaessa pumpata. Tarvittava liittymäpa on varmistettava vesiyhteyden suunnitelmista.

Rakennukset tulee sijoittaa harjun rinne- ja maaston, kadun korkeihin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria ja keinoitoksia maasiiroja, täyttöjä, pengerryksiä ja korkeita tukimuureja on vältettävä. Maaston korkeat tulee käsitellä portaittain.

**RAKENTAMISTAPA:**  
Rakennusten julkisivut tulee olla ympäristökvaliteetista korkealaatuisia. Tätä asemaakaavaa koskee erillinen laatuakiskirja sekä laatuohjeet, joita on noudatettava. Laatuakiskirjan ja laatuohjeiden tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, joka suunnitelun avulla tulee saavuttaa. Laatuakiskirja sekä laatuohjeet toimivat ohjeena yleisten alueiden sekä julkisivujen, materiaalien ja värien suunnittelussa. Vähähiilistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisesti syistä.

**PIHAT JA ISTUTUKSET:**  
Tontin pihasuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Tonttien olemassa olevaa puustoa, kuten suurikokoisia mäntyjä, ja kasviluultua tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka tuovat viihteyttä ympäristöön. Kasvivalitusta tulee sopeuttaa harju- ja maaston. Pihojen ja ulko-oleskelualueiden tulee olla viheriä, monikerroksisia ja viihtyisiä ja niiden rakentamisessa tulee huomioida hulevesien hallinta sekä pohjaveden suojele. Asfaltin käyttö on sallittua vain välttämättömillä liikenne- ja pysäköintialueilla. Pihat tulee päällystää ensisijaisesti vettä osittain tai kokonaan läpäisevillä materiaaleilla. Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin on osoitettava vettä läpäiseviä päällystämättömiä alueita sadevesien ja puhtaiden hulevesien imeytymiseksi tontilla.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupiirejä. Korttelikohtaiset leikki- ja oleskelualueet tulee olla kooltaan vähintään 5 % tontin asumiseen osoitetusta pinta-alaasta, ne on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan ja niiden on oltava esteettömästi saavutettavissa. Pihat tulee suunnata etelään - länteen mahdollisten haitallisten kaasujen korkeus tulee määrittää maakerroksin ja istutuksiin. Tonttijärjestelyt on varustettava yhdyskuntateknisen suunnitelman ohjeistamalla rumpukuilla.

**AJAJAMINEN:**  
Mahdolliset alarajatkaistut tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa istutuksiin. Aitojen tulee olla katualueille suuntautuvassa matalakasuisia, ja muille tontin osille suuntautuvassa korkeintaan 1,8 metriä korkeita.

**JÄTTEET:**  
Jätepiestet tulee suunnitella ympäristökvaliteetista korkealaatuisiksi, ja niiden mitoituksessa on varattava riittävät tilat jätteiden erillisajattelulle. Jätehuolto on sijoitettava kestopäällystetyille alueille joko aidattuun katokseen, rakennuksen sisälle erilliseen jätehuoneeseen tai toteutettava moduulirakenteisilla jättesäiliöillä tai syväkeräysasemilla.

**MELU JA TÄRÄHNÄ:**  
Asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoon liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB. Melun A-painotettu ekvivalenttisuus (L<sub>Aeq</sub>) saa olla asuntojen leikkien ja oleskeluun tarkoitettuihin pihain osilla sekä oleskelupaikkeilla päiväaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB ja leikkien ja oleskeluun tarkoitettuihin pihain osilla yöaikaan (klo 22-7) 45 dB. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten suojaan tai suojata muulla tapaa niin, että niillä täyttyvät edellä esitetyt melutaso raja-arvot. Asuinrakennuksiin sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa.

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys, jossa tulee osoittaa, että parvekeilla sekä leikki- ja oleskelualueilla asetetut melun raja-arvot eivät ylity. Vaihtelun rakentamisessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauskaivoja hyödyntäen. Melusuojaukset on rakennettava valmiiksi ennen tontin ottamista asuinikäyttöön.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida raideliikenteen mahdollisesti aiheuttama runkomehä sekä maaperän värähtely rakennuksen käyttöarokkuuden edellyttämällä tavalla.

**ILMAVAIJA:**  
Rakennusten raitin ilmanotto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattoalueille ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylästä. Rakentamistapa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanvaihton varmistamisesta.

Alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastovan teollisuuslaitoksen konsultointiyhteyksellä. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa olevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää mahdollisten haitallisten kaasujen leviämisen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toiminnan kaasuaarallisuudessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

**PYSÄKÖINTI:**  
Autopaikkoja on varattava korttelialueilla 1 ap / 100 asutokkerosalaa. Lisäksi korttelialueilla tulee suunnitella 1 vieraspaikka / 1 000 asutokkerosalaa. Asuinrakennuksen sisäänkäynnin lähelle on lisäksi osoitettava vähintään yksi yhteyksikainen pysäköintipaikka yhtä kerrostalon taloyhtiötä kohti. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöajatteluun, voidaan autopaikkavolyttia keventää 5 ap yhtiöyhteyksikäyttöä kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % autopaikkamäärästä. Vähennyksen kokonaismäärä voi olla enintään 30 % pysäköintimäärästä.

Asemaakaavalla erikseen sallitut mm. asukkaiden yhteistilat, pysäköintitilat, porrashuoneiden yllätyvät osat kerroksittain ja ilmastointikonehuoneet eivät muodosta auto- tai polkupyöräpaikojä mtoittavaa kerosalaa. Pysäköintialueita on jäsenmäärä istutuksiin. Autosuojat on mitoitettava henkilöautoille. Pysäköintipaikkojen on oltava esteettömästi saavutettavissa. Polkupyöräpaikkoja on varattava korttelialueilla 1 polkupyöräpaikka / 40 asuinrakennusneliömetriä. Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on osoitettava kateettuna ja lukittuun tilaan. Polkupyöräpaikkojen on oltava esteettömästi saavutettavissa.

**ENERGIATARVAIKSET:**  
Maa- ja kalliomääräjäestelmien asentaminen pohjavesialueella on kiellettyä. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaista öljyä, tai polttoainesäiliöitä. Säiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle kaksivaippasäiliöön tai tiiviseen suoja-allaaseen, joiden tilavuus vastaa vähintään varastoitavan nesteen enimmäismäärää.

Asemaakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa, mikäli rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan ja avata pihat etelään.

**AK-KORTTELIALUEILLA:**  
- Korttelialue on tarkoitettu kerrostalojen korttelialueeksi.  
- Asuntojakauksen tulee olla monipuolinen. Kaikkien asuntojen keskipinta-alaan tulee olla vähintään 45 m<sup>2</sup>. Asuntojakauksen tulee sisältää myös perheasuntoja.  
- Ylimmän pääasiallisen kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen ja teknisiä tiloja kerrosruuvun estämättä kuitenkin niin, että tilat on soveltuva kattomäärän sisälle.  
- Julkisivujen aukotus tulee olla selkeä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.  
- Katokkeiden tekeminen on sallittua.  
- Korttelialueilla saa rakentaa kaksikerroksia porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylitävään osaan asemaakaavan merkityn kerosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viivytyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja, että kokin kerosaoo saa riittävästi luonnonvaloa. Porrashuoneellian ylitys kerosalalla saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.  
- Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä saunat saa rakentaa asemaakaavan merkityn kerosalan lisäksi.  
- Voidaan esitellyn rakennusalan ulkopuolelle ja esitellyn rakennusohjeiden lisäksi sijoittaa ulkoiluväinvarastoja, yhteistiloja, jätetilöitä sekä leikki- ja oleskelualueisiin liittyviä rakennuksia, katoksia ja rakennelmia, joiden yhteenliitettyä katto-pinta-ala on enintään 80 m<sup>2</sup>. Talousrakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkatteina.

**LPA-ALUEILLA:**  
- Saa osoittaa korttelialueiden suunniteltuja lisa- tai vierasautopaikkoja niille varatuille LPA-alueille.

**VK-ALUEILLA:**  
- Aluetta kehitetään puustoisena alueena. Alueella tulee säätää olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.  
- Pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisimman paljon luonnonmateriaaleja.  
- Tulee toteuttaa pensasaidanne LPA-alueita vasten.  
- Vahvistettua rakentamisessa tulee varmistaa leikkipuiston melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauskaivoja hyödyntäen.

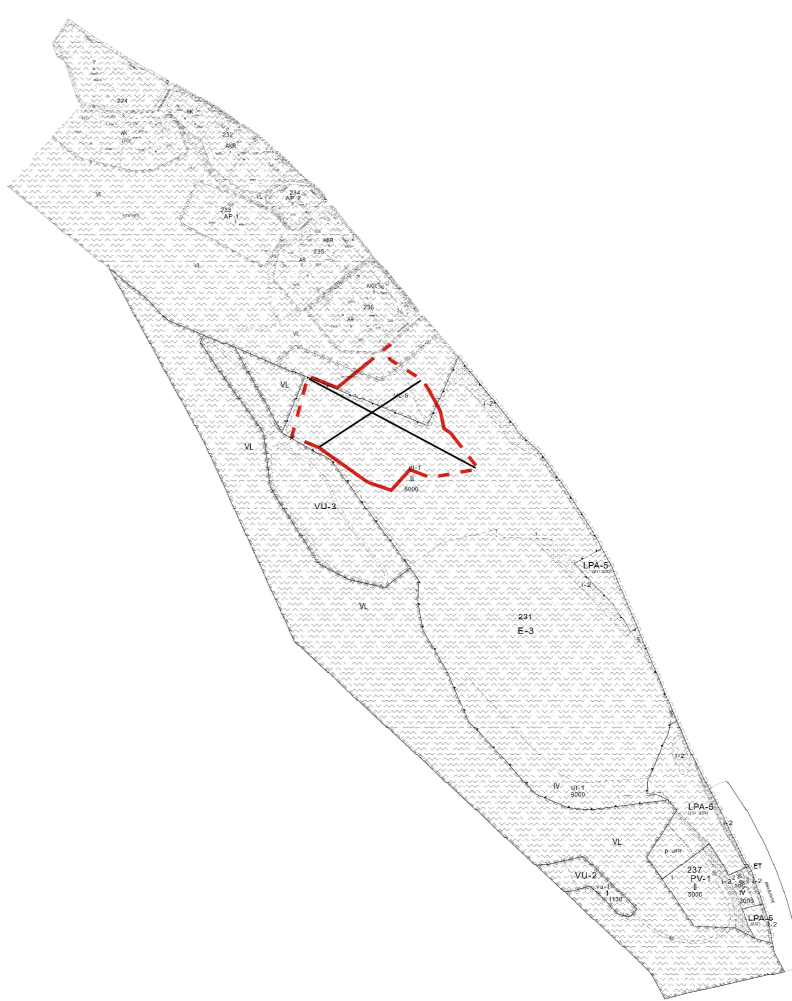
**VL-ALUEILLA:**  
- Ulkoilureitit tulee rakentaa ja huoltaa kevyen liikenteen yhteyksiä palveleviksi.  
- Aluetta tulee kehittää puustoisena virkistysalueena. Puuston harventaminen on sallittu.

**VR-ALUEILLA:**  
- Virkistysalueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnollaan ja luonnon ympäristöiltään monipuoluisina virkistys- ja viheralueina.  
- Aluetta tulee kehittää puustoisena virkistysalueena.  
- Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä geologiset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureitien ja ekologisen verkoston jatkuvuus.  
- Luonto on herkästi kuluvaa ja liikkuminen on pyrittävä keskittämään osoitetuille ulkoilureille. Jyrkkiin kohtiin on mahdollisuus rakentaa portaita.

**ET-ALUEILLA:**  
- Rakennusten julkisivujen tulee olla ilmeiltään kaupunkikvaliteetista laadukaat. Julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää puuta tai vaihtoehtoisesti viherseinää, ympäristöön sopivaa taidetta tai sään- ja korroosiokestäviä koristeellisekkoja.

**POISTETTAVA ASEMAKAAVA**

3 m sen asemaakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta kaikki asemaakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.



**YLÖJÄRVI KIRKONSEUTU**

**TALLINMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**LUONNOS**

Asemaakaavan muutos koskee lähivirkistysalueita sekä erityisalueen rakennusten korttelialueita.

Asemaakaavalla muodostuu kortteli 704-708 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet, leikkipuisto, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennusten ja laitosten alue sekä autopaikkojen korttelialueet.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa kesäkuun 11. päivänä 2026.


ESKO HYHTINEN MOONA SIRÉN  
Esko Hyytinen Moona Sirén  
Kaavoituspäällikkö Kaavoituspäällikkö

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemaakaavan

\_\_\_kuun \_\_. päivänä \_\_\_ § \_\_

Virallisesti ANTTI PIEVLÄINEN

Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

Lainvoima			
Kaupunginvaltuusto			
Kaupunginhallitus			
Ymp.ltk		§	
Ymp.ltk		§	
Ymp.ltk		Akl. 65 §	
Ymp.ltk		11.06.2026, §	
Ymp.ltk		Akl. 62 §	
	YLÖJÄRVI KAAVOITUS	Suunnittelija MS Päättaja MS	Päiväys 11.06.2026
TALLINMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS		Mittakaava 1:2000	KIRK279