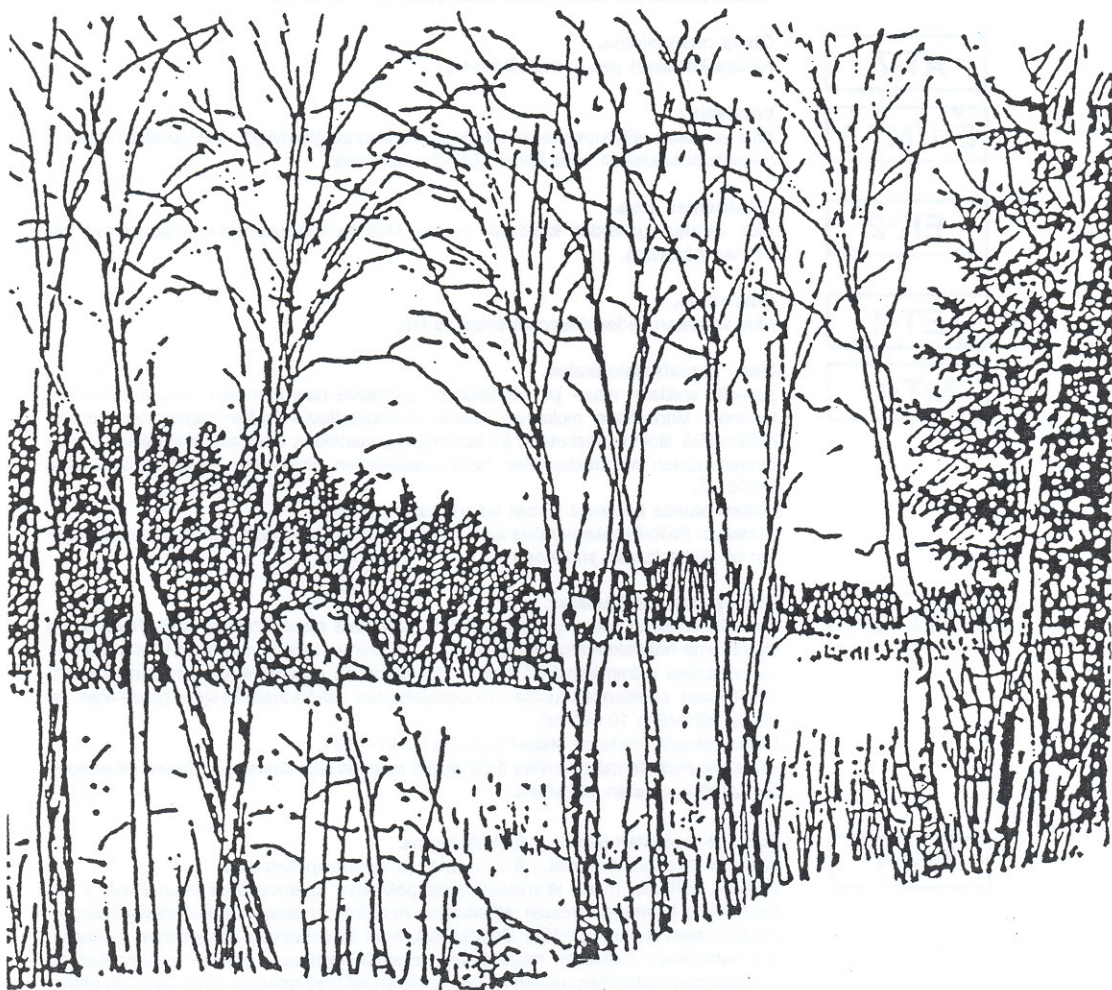


TUUSULAN KUNTA

Osayleiskaavan selostus

KL 13.11.1996



Ruskela – Vanhakylä – Ritasjärvi
Osayleiskaava

LIITE 30

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AT-1

Kyläalue.

Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsema palvelurakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$6 ja \$8 - \$9.

AT-3

Oleva pentaajama.

Alueella sallitaan asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$6 ja \$8 - \$9.

AT-6

Oleva pentaajama.

Alueella sallitaan vapaa-ajan asuntojen rakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan.

Rakennettaessa vapaa-ajan asunto tai vapaa-ajan asuntoa laajennettaessa asunnon kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 80 m².

Vakituiseen asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen saa sijoittaa tilalle, jonka pinta-ala on vähintään 5 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$6 ja \$8 - \$9.

AT-7

Oleva pentaajama.

Aluetta koskevat yleiset määräykset \$8.

E-1/MT-3

Erityisalue.

Alue varataan erityistoimintoihin. Nykyisen toiminnan päätyttyä alue varataan maa- ja metsätalousalueeksi määräyksen MT-3 mukaisesti.

EK-2

Jäteaseman alue.

Alue varataan jätteiden käsittelyä varten. Alue on kunnostettava ja istutettava toiminnan päätyttyä.

ET-1

Erityisalue.

Alue varataan vedenottamotoimintaa varten.

MT-1

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$9.

Suositus: Pelloille rakentamista tulisi välttää muutoin kuin olemassa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen.

MT-3

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$11.

Suositus: Pelloille rakentamista tulisi välttää muutoin kuin olemassa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen.

MV-1

Maa- ja metsätalousalue, viljelymaisema.

Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan. Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m², muutoin 20 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$9.

Suositus: Alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä on toivottavaa. Pelloille rakentamista tulisi välttää.

MV-2

Maa- ja metsätalousalue, viljelymaisema.

Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloitain lasketaan \$1 esitettyjen perusteiden mukaan. Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m², muutoin 20 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset \$1 - \$11.

Suositus: Alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä on toivottavaa. Pelloille rakentamista tulisi välttää.

MT-P**SL-1****Puutarha-alue.****Luonnonsuojelualue.**

Uudenmaan lääninhallituksen päätös YMT 1060/1.9.1988 (Lonkerinkorven lehtokorpi) ja N.o 70/4.1.1984 (Lepänojan puronotkonlehto). Alueella on kielletty toiminta, joka saattaa muuttaa alueen luontoa tai maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen.

V-1**Virkistysalue.**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun sekä maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, siten että rakentaminen ei merkittävästi vaikeuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.



30 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva raja.



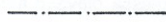
Karttaosien välinen raja.



Alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien raja.



Rautatie.



Yhdystie.



Eri liikennemuotojen eritasoristeys.



Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai alustavan linjauksen.



Kevyen liikenteen reitti.



Uusi kevyen liikenteen reitti.



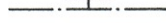
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Voimansiirtolinja.
z1=110 kV, z4=400 kV**Alueen osa, joka on kaatopaikan suoja-alue.**

Alueella on voimassa RakL:n 124a §:n mukainen toimenpidekielto, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä.



Alueen osa, jolla asumisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon räjähdysalnearaston lähisyys.



Alueen osa, jolla asumisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ilotullitelta valmistavan yrityksen lähisyys.

**Mitoitussyöhykkeen I raja.**

Mitoituksen perusteet on esitetty §1 ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärä-laskelmat tiloittain selostuksessa.

**Alueen osa, joka on erittäin tärkeää pohjavesialuetta.**

Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa RakL:n 124a §:n mukainen toimenpidekielto, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan liittyviin toimenpiteisiin.

Jätevedet alueella on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

**Alueen osa, joka on pohjavedenottamon suoja-alue.**

Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO no 54/1982A, 17.6.1982 ja korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 9.8.1983 (Jäniksenlinnan vedenottamo).

**Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas.**

Alueella on merkittäviä kauneusarvoja tai erikoisia luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen.

Alueella on voimassa RakL:n 124a §:n mukainen toimenpidekielto, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä.

Suluissa oleva numero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.

Suositus: Alueella metsänhoitotoimenpiteet tulisi suorittaa siten, että alueen suojelevarot eivät vaarannu.

■-sl2

Luonnonmuistomerkki.

Uudenmaan lääninhallituksen päätös 6560 13.9.1963.

●-sm(3)

Esihistoriallinen kiinteä muinaisjäänös.

Suluissa oleva numero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.

●-sr(5)

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus/rakennukset.

Rakennus/rakennukset tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Kohteessa olevien rakennusten tai niiden osien purkamisesta tai ulkoasun muuttamisesta tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuslautakunnalle. Toimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen kuin kuusi kuukautta on kulunut ilmoituksen jättämisestä ellei rakennuslautakunta suostu toimenpiteeseen sitä ennen.

Suluissa oleva numero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.

(sr(6))

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu kokonaisuus.

Rakennettu kokonaisuus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Kohteessa olevien rakennusten tai niiden osien purkamisesta tai ulkoasun muuttamisesta tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuslautakunnalle. Toimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen kuin kuusi kuukautta on kulunut ilmoituksen jättämisestä ellei rakennuslautakunta suostu toimenpiteeseen sitä ennen.

Suluissa oleva numero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.

(sr-t)

Historiallinen maantie.

Maantie, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Aluetta kehitettäessä on turvattava tien ja sen ympäristön luonteen säilyminen.

(sr-m)

Alueen osa, joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus sisältää viljelyalueen sekä yksittäisten rakennusten tai rakennusryhmien lisäksi maisemaa jäsentävän historiallisen kylätien, maiseman kannalta tärkeän vanhan puuston sekä muut kulttuurihistorialliset rakenteet.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakennus sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön. Alueella on voimassa RakL:n 124a §:n mukainen toimenpideohjelma, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

Osayleiskaava-alueen tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät.

§1 Kaava-alue on jaettu kahteen mitoitusvyöhykkeeseen, I ja II. Kaavakartalla on esitetty mitoitusvyöhykkeen I raja, jonka ulkopuolella olevat alueet kuuluvat mitoitusvyöhykkeeseen II. Kantatilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

Vyöhyke I	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
kantatilan pinta-ala	
alle 3 ha	1
3 - 5,99 ha	2
6 - 9,99 ha	3
10 - 19,99 ha	4
20 - 29,99 ha	5
30 - 39,99 ha	6
yli 40 ha	7 + 1/täysi 15 ha

Vyöhyke II	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
kantatilan pinta-ala	
alle 10 ha	1
10 - 19,99 ha	2
20 - 29,99 ha	3
30 - 39,99 ha	4
yli 40 ha	5 + 1/täysi 20 ha

Jos kantatila sijaitsee kahdella vyöhykkeellä, otetaan se huomioon rakennuspaikkojen lukumäärän laskemisessa. Ensimmäisten hehtaarien mukanaan tuomaa suurempaa rakennuspaikkojen lukumäärää ei voi käyttää erikseen kummallakin vyöhykkeellä, vaan vyöhykkeellä II sijaitsevan pinta-alan perusteella rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy 1/täysi 20 ha. Tällöin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen lukumäärä on kuitenkin vähintään sama kuin, jos kantatila sijaitisi kokonaan vyöhykkeellä II. Kantatilan (1.7.1959) uusien rakennuspaikkojen lukumäärä jaetaan ajankohdan 1.3.1994 tilajaotuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä voi ylittyä. Tilan (ajankohta 1.3.1994) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä.

Rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa tilan vyöhykkeellä I sijaitsevalle alueelle. Tarkat kantatila-/tilakohtaiset rakennuspaikkojen enimmäismäärälaskelmat on esitetty selostuksessa. Mahdolliset rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty selostuksessa.

- §2 Seuraavat luvat on rinnastettu jo rakennettuihin rakennuksiin:
- kaikki voimassa olevat rakennusluvut.
 - kaikki voimassa olevat poikkeusluvut, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa.
- Poikkeusluvun tai rakennusluvun rautessa harkitaan uuden poikkeus- tai rakennusluvun myöntämisen tai aloittamattoman rakennusluvun voimassaoloajan jatkamisen yhteydessä asiaa §1 esitettyjen mitoitusperusteiden mukaisesti.

1.3.1994 jälkeen muodostetut tilat

- §3 Tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät on osoitettu kaavaselostuksessa. Tämä tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan siitä muodostuvien tilojen kesken esimerkiksi pinta-alojen suhteessa. Jako tehdään siten, että kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kokonaisluku ja että kokonaislukujen summa on yhtä suuri kuin kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä.
- Suositus: Kaupan tai luovutuksen yhteydessä yhteydessä jako suositellaan merkittäväksi kauppa- tai luovutuskirjaan.*

Rakennuspaikkojen toteutuminen

- §4 Rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi rakennuslain 6 § 1. momentin (taaja-asutuksen muodostaminen) tai rakennusasetuksen 53 § 3. momentin (rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen, terveellisyys) perusteella.

Rakentamisen määrä ja laatu

- §5 Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Erilliset sauna- ja talousrakennukset ovat suositeltavia. Rakennuspaikalle saa sijoittaa lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen tulee olla asuinrakentaminen. Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², rakentamiseen ei kuitenkaan saa käyttää yli 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten on sijoitustaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä. Maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennuksien rakentaminen on mahdollista edellä olevan enimmäiskerrosalan/rakennuspaikka estämättä.
- §6 Ennen tämän kaavan vahvistamista rakennusluvun saanutta rakennusta saa laajentaa tai sen saa korvata uudella käyttötarkoitukseltaan vastaavalla rakennuksella. Ole-massa olevan asuinrakennuksen käyttöön saa rakentaa sauna- ja talousrakennuksen.
- §7 Maa- ja metsätaloutta palvelevalla rakentamisella ei tarkoiteta uutta asuinrakennusta tai saunaa.

Tie- ja raideliikennemelu

- §8 Maantien, paikallisteiden tai vastaavien teiden tai rautatien läheisyyteen rakennetta-essa on poikkeusluvun ja rakennusluvun käsittelyn yhteydessä tarkistettava tie- tai raideliikententeestä aiheutuva melu ja tarvittaessa edellytettävä riittävä etäisyyttä tiestä tai rautatiestä ja rakenteilta tavanomaista parempaa ääneneristävyyttä tie- tai raideliikennemelua vastaan.

Suojavyöhykkeet

- §9 *Suositus: Vijjellyille pelloille tulisi jättää vähintään 10 - 20 m leveä kerroksellinen kasvillisuusvyöhyke järven rannalle/joen varteen. Vastaavasti järveen/jokeen laskevien valtaojien varsille tulisi jättää vähintään 3 m leveä pysyvän kasvillisuuden peittämä vyöhyke. Mahdollisen metsänhakuun yhteydessä metsän ja pellon rajavyöhykkeelle sekä suojelualueiden ja luontosuhteiltaan arvokkaiden alueiden reunavyöhykkeelle tulisi jättää puuston peittämä suojavyöhyke.*

Rantarakentaminen

- §10 Järveen/jokeen visuaalisesti liittyvällä vyöhykkeellä rakennuksen tulee sopeutua maisemaan, ympäröivään luontoon ja rakennuskantaan.
- §11 Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden Tuusulanjärven rantaviivasta tulee olla vähintään 250 m. Kuitenkin erityisistä syistä voidaan tapauskohtaisesti edellyttää rakennettavan kauemmaksi rantaviivasta tai sallia rakennettavan lähemmäksi rantaviivaa. Lisäksi rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ranta-maiseman luonnonarvot säilyvät.