

Liina Ollema

From: jaanus@plannum.ee
Sent: kolmapäev, 4. veebruar 2026 15:40
To: 'Liina Ollema'
Subject: FW: [Muinsuskaitseamet: Väljaminev dokument] Jõelähtme külas Kassiallika ja Kassisaba kinnistute kohta

Flag Status: Flagged

Parimaga

Jaanus Aavik

planeeringute ja projektide koordinaator
jaanus@plannum.ee
+372 503 5046
Plannum OÜ
Tartu mnt 84a, 10112 Tallinn



From: Muinsuskaitseamet <ly.renter@muinsuskaitseamet.ee>
Sent: Thursday, January 22, 2026 9:55 AM
To: jaanus@plannum.ee
Subject: [Muinsuskaitseamet: Väljaminev dokument] Jõelähtme külas Kassiallika ja Kassisaba kinnistute kohta

Reg.nr: 5-14/2942-2
Sisu: Lp Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee

Muinsuskaitseamet vaatas läbi esitatud Manniva detailplaneeringu eskiisi – Kavandatu asub Rebala muinsuskaitsealal (reg-nr 27015) ja kaitsevööndis, arheoloogiamälestise Kivikalme (reg-nr 17586) kaitsevööndis, Kassiallika (24504:008:0383) ja Kassisaba (24504:008:0385) kinnistutel. Estonian Golf & Country Club soovib rajada Kassiallika (24504:008:0383) ja Kassisaba (24504:008:0385) kinnistutele taastuskeskuse: rekreatsiooniala (poloväljak koos klubihoone ja tall-abihoonega, kriketiväljak ja klubihoone, mikrolennunduse abihoone), tehisjärv, terviseküla (5 hoonet), ennetus- ja taastuskeskus (10 hoonet), sündmusruum, töötajate majutus (4 hoonet). Rebala muinsuskaitsealale planeeritakse neist tehisjärve ning 3 hoonet, hooned kavandatakse põhimahus maa-alustena – hooned paikneksid kolmest küljest pinnases, esikülg ulatuks u 1,5 meetrit üle maapinna, hoonetele rajatakse haljaskatused. Ülejäänud hooned on planeeritud muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Kõige domineerivam oleks spaahotell, mis kavandatakse kolmekorruselise hoonena.

Asjaolud/Alused

Vastavalt Rebala muinsuskaitseala põhimõtetele kavandatakse uusi hooneid üldjuhul ainult ajalooliste

hoonete asukohtadesse, et hoida maastikule iseloomulikke ilmet ja ajaloolise hoonestuse struktuuri (Rebala muinsuskaitseala kaitsekord, p 8.12 ja p 23). Rebala muinsuskaitseala eesmärgiks on tagada looduse ja inimtegevuse koosmõjul kujunenud ainulaadse, riiklikult olulise kultuuri-, loodus- ja teadusväärtust omava kultuurmaastiku ja seda kujundavate kohataju loovate väärtuste hoidmine, esiletoomine ning säästev areng (p 4). Kavandatavad tegevused peavad arvestama väärtuste säilitamise põhimõtetega, mh tuleb säilitada muinsuskaitseala vaadeldavus, tagades kaitsevööndis ehitusmahtudes ja hoonestustiheduses ning looduslikus keskkonnas sujuva ülemineku tänapäevaselt linnalähedaselt asustusstruktuurilt muinsuskaitseala avatud maastikele (p 8.13). Kaitsevööndi eesmärk on tagada Rebala muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas vältides järske kontraste hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses, ning muinsuskaitseala vaadeldavus, kaitsevööndis ei püstitata välismõõtmelt või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ning vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi (p 26–27).

Põhjendused

Rebala muinsuskaitsealale planeeritavad spordiväljakud ning minimaalsel määral ja mahuga osaliselt maa-alused hooned selliselt, et säilib maastiku avatus ja vaated ning uued rajatised sulanduvad maastikku, on põhimõtteliselt lubatud. Kaitsevööndisse võib hoonestust kavandada, kuid hoonestuse tihedus ning mahud peavad lähtuma kaitsevööndi eesmärkidest. Kaitsevööndisse rajatav hoonestus planeerida hajusamalt ning mahuliselt varieeruv. Kavandatav vajab terviklikku muinsuskaitseanalüüsi ning erinevate variantide kaalumist detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste raames. Lähtuda Rebala muinsuskaitseala kaitsekorrast ning kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust. Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise Kivikalme (reg-nr 17586) kaitsevöönd, kus pinnase- ja kaevetööde puhul tuleb teostada arheoloogiline uuring.

Kassisaba ja Kassiallika katastriüksustel on klindiserva peal säilinud looduslikku maapinnareljeefi, mis on maaparandusest kas puutumata või vähesel määral puudutatud. Rebala maastikukaitseala üks eesmärkidest on sellist maastikku kaitsta. Seal ei ole varem tehtud arheoloogilisi uuringuid ning põhja pool klindiserval paiknev kalmete rida võib jätkuda ka Kassisaba ja Kassiallika katastriüksustel. Rebala muinsuskaitseala kaitsekorras on määratud arheoloogiatundlikud alad, kuid aja jooksul on infot juurde tulnud ning kogu muinsuskaitseala alal on võimalik, et ka osaliselt kuivendatud maastikel on segatuna säilinud kunagiste objektide (näiteks kalmete) kultuurkihti. Kavandatava realiseerimisel muudetakse olemasolevat maastikku, muutes tööde käigus pinnasekihtide asukohta. Kui ehituse käigus tuleb välja arheoloogilisi leide või in situ kultuurkiht, siis peab ehitaja tööd seisma panema ning edasise tegevuse otsustab Muinsuskaitseamet. See võib põhjustada tarbetut viivitust ning kulude ootamatut suurenemist ehitustegevuses, mistõttu oleks mõistlik otstarbekas/põhjendatud tellida kogu ala eeluuring, et leida üles potentsiaalsed arheoloogilise kultuurikihi või leidudega kohad ning lähtuda hoonestuse ja muude rajatiste asukohtade planeerimisel arheoloogilise eeluuringu tulemustest. Eeluuring antud kontekstis tähendab detektoriuuringut koos arheoloogi poolt valitud kohtadesse šurfide kaevamisega. Tõenäoliselt ei ole tegu kuigi mahuka uuringuga, kuigi ala on suur. Alal on siiski ka kohti, kus ilmselt ongi maastik nii suures osas muutunud, et uuringuvajadus puudub. Selle valiku teeb arheoloog tellitud uuringu raames vastavalt oma pädevusele. tellitud uuringu raames

Seisukoht

1. Koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.
2. Arheoloogiamälestise Kivikalme (reg-nr 17586) kaitsevööndis teostatavate pinnase- ja kaevetööde puhul tuleb tellida arheoloogiline eeluuring, et teha kindlaks, kas teisel pool teed asuv kivikalme jätkub ka sellel teepoolel ning kas sellest võib olla midagi siloaugu rajamisega säilinud. Uuring tuleb läbi viia enne ehitustööde algust.
3. Muinsuskaitseamet soovib tellida arheoloogilise eeluuringu kogu planeerimisalal (Kassiallika ja Kassisaba KÜ), mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringualal säilinud arheoloogiline kultuurkiht. See aitab vältida ootamatuid seisakuid ehitustööde käigus, sest juhul kui

arheoloogilised leiud või kultuurkiht ilmnevad pinnasetööde käigus ootamatult, siis tuleb Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Kaevetöödel aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leida arheoloogiline kultuurkiht, tuleb tellida arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, in situ kultuurkihi ilmnemisel arheoloogiline kaevamine). Eeluuring koosneb arhiivi- ja kaardimaterjali põhjal potentsiaalsete kohtade väljavalimisest maastikus ning järgmises etapis nendel kohtadel detektoriuuringu koos prooviaukude kaevamisega läbiviimisest.

4. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Omandatud eriala/ kvalifikatsioon, kraad: Arheoloog“.

5. Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja ja tingimuste (nt külmunud maa ja miinuskraadidega ei ole arheoloogilise uuringu tegemine tehniliselt piisavalt heal tasemel teostatav) kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.

6. Juhul kui tellida kivist kaitsevööndis määratud ja kogu planeeringualal soovitud uuringud ühe uuringuna, siis on uuringukulud hüvitatavad 50% ulatuses (1500 euro piires). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/uuringute-huvitamine>).

Lugupidamisega

Ly Renter
Muinsuskaitseamet