



## Muinsuskaitse eritingimused nr 823

### Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus: Muinsuskaitseamet

Ametniku nimi: Reelika Niit

Väljastamise kuupäev: 01.07.2025

### Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 1819

Taotluse esitamise kuupäev: 30.05.2025

Taotleja: Riigimetsa Majandamise Keskus

Mälestise reg-nr: 15934

Mälestise nimi: Sagadi mõisa valitsejamaja

Muinsuskaitse eritingimuste  
taotlemise eesmärk: Restaureerimis- ja ehitusprojekt

### Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

- muinsuskaitse seadus (edaspidi: *MuKS*) § 50 lg 1–4; § 55;
- „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr 8, (RTL 1998, 147/148, 558);
- hoone ülevaatus 10.06.2025, osalesid taotleja esindajad Tarmo Põkka ja Uno Koppelmaa, Muinsuskaitseameti Lääne-Virumaa nõunik Mirjam Abel ja eritingimuste peaspetsialist Reelika Niit.

### Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

#### Mälestise lühike ajalooline ülevaade ja kirjeldus<sup>1</sup>

Sagadi (sks k *Saggad*) mõisa on esmakordselt mainitud 1469. aastal, mil see oli von Risbiterite valduses. 1684. aastal läks mõis von Fockide aadliperekonna omandusse. 1750. aasta paiku lasi tollane rüütelkonna peamees Ernst von Fock püstitada ühekorruselise barokse peahoone. 1793–95 lasi Gideon Ernst von Fock ehitada mõisahoone senisest ligi kaks korda pikemaks ning talle anti hilisbarokne väliskuju. Samal ajastul ehitati välja peahoone esist väljakut ääristavad stiilsed

---

<sup>1</sup> Lühülevaates kasutatud:

Sagadi mõisa ajalooline õiend. Koostaja Vabariiklik Restaureerimisvalitsus, H. Sirel. 1974. ERA.T-76.1.1852. Muinsuskaitseameti arhiiv P-2020; <http://mois.ee/viru/sagadi.shtml>

kõrvalhooned – peahoone vastas asuv väravatorn ning teineteise vastas asuvad nelja kaaravaga ait ja tall-tõllakuur. 1919. aastal võõrandati mõis Ernst von Fockilt. Mõisahoones tegutses 1929–1974 kool. 1977. aastal algasid mõisakompleksis Rakvere Metsamajandi eestvedamisel suuremahulised restaureerimistööd, mis lõpetati suurelt osalt 1980. aastate lõpuks. Praegu asuvad Riigimetsa Majandamise Keskusele kuuluvas mõisakompleksis metsamuuseum, hotell, restoran ja koolituskeskus.

Valitsejamaja, varasemalt nimetatud ka teenijatemajaks, on barokne hoone kõrge poolkelpkatuse, laia profileeritud räästa ja profileeritud liseenide ning nurgarustikaga. Peaukse kohal paikneb kolmnurkne viil, mida kaunistab stukkreljeef. Algset mahtu on hiljem põhjapoolsest otsast pikendatud, pööningul on näha algset välisseina (vt Lisa, fotod 28–29).

**Olemasolev seisukord, algupärased materjalid ja traditsioonilised töövõtted mälestise konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (MuKS § 3 lg 6).  
Põhjendused hea restaureerimistava rakendamiseks.**

Mälestise restaureerimisel on eesmärk säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ja tagada selle terviklikkuse ja varem loodud väärtuse taastamine. Muudatuste kavandamisel tuleb säilitada hoone arhitektuuriväärtus.

Valitsejamaja on hetkel kasutuses hostelina, kavas on hoonesse tuua Lahemaa Rahvusparki tutvustav ekspositsioon.

Katusekate ja -konstruktsioon – Hoonel on kõrge poolkelpkatus, mida katab keraamiline kivi.

Katusekatte asendamisel paigaldada katusele olemasoleva eeskujul keraamiline kivi.

Katusekonstruktsioonid säilitada, vajadusel proteesida ja asendada amortiseerunud osad kvaliteetse puitmaterjaliga. Katusealuse võib soojustada, kui tagatakse konstruktsioonide tuuldumine.

Hoonel on profileeritud räästakarniis, mille seisukord on rahuldav, tagafassaadil on lõiguti halvas seisukorras. Räästakarniis säilitada ning restaureerida.

Korstnad – Hoonel on algse mahu keskteljel omapärase lõõristikuga paekivist mantelkorsten, lisaks väiksem korsten põhjapoolsel otsal. Korstnad ja korstnapitsid on visuaalsel vaatlusel rahuldavas seisukorras. Korstnad säilitada, vajadusel korrastada. Korstnapitsid korrastada või

vajadusel laduda uuesti järgides ajaloolist profiili ning krohvida. Pööningukorruse kasutuselevõtmisel on lubatud vajadusel põhjapoolne hilisem korsten lammutada, korstnapitsi võib taastada olemasoleva eeskujul, kui see on vajalik nt ventilatsiooni tarbeks.

Sademeveesüsteem – Hoonel on ümara ristlõikega vihmaveerenide ja -torudega sademeveesüsteem, mis on rahuldavas seisukorras. Esifassaadi otstes olevate vihmaveetorude lehtriosad on valmistatud tõenäoliselt ajalooliste eeskujul. Sademeveesüsteemi uuendamisel kavandada uus sademeveesüsteem tšingitud plekist ja valtsitud pöördekohtadega ümara ristlõikega vihmaveetorude ja ripprennidega, esifassaadi vihmaveetorude lehtrid võimalusel säilitada ja taaskasutada või valmistada nende eeskujul uued. Tagada sademevee hoonest eemalejuhtimine.

Välisseinad, fassaadid ja sokkel – Hoonel on paekivist välisseinad ja seinapinnast vähesel määral eenduv sokkel. Fassaad on lihtne, seda ilmestavad profileeritud räästakarniis, profileeritud liseenid, nurgarustika, peaukse kohal paiknev kolmnurkne viil, millel stukkreljeef ning esi- ja otsafassaadide avade ümbruse eenduv krohviraamistus. Fassaad ja sokkel on krohvitud.

Säilitada fassaadikujundus, vajadusel restaureerida. Fassaadil ja sokkil teha vajadusel krohviparandused, kasutada ajaloolisele võimalikult sarnast lubikrohvi, värvida lubi- või silikaatvärviga.

Aknad – Hoonel on kaheraamsed 8 ruuduga aknad, mis paigaldatud 1990. aastate teisel poolel<sup>2</sup>. Välimised raamid on halvas seisukorras, sisemised raamid on rahuldavas seisukorras ning parema kvaliteediga. Aknad on lubatud asendada uute kaheraamsete (sisse- ja väljapoole avanevad) 8 ruuduga puitakendega, sisemisse raami võib paigaldada pakettklaasid. Välimise raami klaasid kittida linaõlikitiga, mis hoiab niiskuse puitraamist eemal ja tagab nii akende pikaealisuse, aknaraamid värvida linaõlivärviga. Keldriaknad võib asendada üheraamsete pakettklaasidega puitakendega.

Välisüksed – Hoonel on valgmikuga kahetiivaline rikkaliku puitornamendiga puituks, millel ajalooline lukusilt ja link. Uks ei ole algupärane ning selle seisukord on halb – kasutatud puit on suhteliselt õhuke ning laudade vahel vahed. Välisust on pärast 1964. aastat tõstetud

---

<sup>2</sup> Muinsuskaitse eritingimused ja põhiprojekt Sagadi mõisa valitsejamaja väliste avatäidete välja vahetamiseks. Koostaja OÜ Ase Projekteerimise Büroo, 2014. Muinsuskaitseameti kooskõlastus 11.12.2014 nr 23948

valgmikuosaga samasse tasapinda ning ka avanemist muudetud (vt Lisa, fotod 2, 4–6). Ukse võib säilitada ja restaureerida või valmistada uus puituks ajaloolise ukse eeskujul, kasutada ajaloolisi lukusilti ja karplukku. Otsafassaadidel on valgmikuga tahveluksed, mis lihtsama kujundusega, ukсед on halvas seisukorras ning võib asendada uute puitustega, mis kavandada ajalooliste uste eeskujul. Keldriuks on diagonaallaudisega puituks, vajadusel asendada see uue hoone arhitektuuriga sobiva puituksega.

Peaukse ees olev paeplaatidest trepp vajadusel restaureerida, samuti otsafassaadide betoonist trepid.

Interjöör – Hoone interjööris on aja jooksul tehtud ümberehitusi ning visuaalsel vaatlusel ei ole algupäraseid detaile säilinud, v.a mantelkorsten ning siseuksed. Ruumiplaneering on suures osas säilinud, säilitada algsed paekivist vaheseinad. Säilitada mantelkorsten. Eeskojas on paeplaatidest põrand, tubades ja saalis puitpõrandad. Säilitada siseuksed koos piirdeliistude ja manustega, amortiseerunud ukсед asendada olemasolevate koopiana, taaskasutada nende juures olemasolevaid ajaloolisi hingi ja manuseid. Algupäraseid küttekehasid säilinud ei ole. Radiaatorite asendamisel eelistada ribiradiaatoreid, mis on ajaloolise hoone puhul sobivamad kui plaatradiaatorid.

Pööningukorruse võib kasutusele võtta, säilitada mantelkorsten koos lõõristikuga. Pööningukorrusele viiva trepi võib asendada.

Hoone on osaliselt kellerdatud, põhjapoolses otsas on keldriruumid.

Kui projekteerimise või ehitustööde käigus ilmneb ajalooliseid väärtuslikke detaile või viimistluskihte, siis teavitada muinsuskaitsejärelevalve tegijat ja Muinsuskaitseameti Lääne-Virumaa nõunikku, et otsustada edasine tegevus.

Puitkonstruktsioonid – Kahjustatud puitosade asendamisel ja proteesimisel kasutada selleks olemasolevaga sarnast puitmaterjali: sama liik (kuusk või mänd), sarnane viimistlus (tahutud või saetud, ümarpalk). Puit peab olema terve: mädanik- ja putukkahjustused ei ole lubatud.

Tehnosüsteemid – Lubatud on vajalike tehnosüsteemide ja kommunikatsioonide uuendamine ja rajamine. Kütte, jahutus- ja ventilatsiooniseadmete paigaldamine mälestise katusele või fassaadidele muudab hoone välisilmet ja võib tekitada ka mitmeid kahjustusi. Vajalike tehnoseadmete paigutus lahendada hoone mahus. Seadmete välisosade paigutamine hoone fassaadidele ega katustele ei ole lubatud, välimised tehnoseadmed paigaldada hoonest

eraldiseisvale konstruktsioonile või alusele võimalikult vähe vaadeldavasse asukohta ning varjestada. Seadmete sise- ja välisosa ühenduskaablid ja -voolikud viia majja läbi vundamendi või sokli, vältides karbikute ja voolikute paigaldamist fassaadile. Ventilatsiooni- ja küttesüsteemide ehitamisel kasutada võimalusel olemasolevaid korstnaid ja läbiviike, kui on vajadus lisaventilatsioonirestide järele, siis kavandada need olemasolevate eeskujul ja paigaldada hoonega arhitektuurselt sobivalt ja viisil, mis ei muuda oluliselt hoone välisilmet. Täiendavaid avasid võimalusel välisseintesse mitte kavandada.

Arheoloogia – Sagadi mõisa on esmamainitud 15. sajandil ning seetõttu on kinnistul pinnase- ja kaevetööde teostamisel (sh hoones sees) tõenäosus sattuda varasemate hoonete jäänustele, müüridele või kultuurkihile. Kaevetöödel välja tulnud müüride lammutamine ilma Muinsuskaitseameti kirjaliku nõusolekuta ei ole lubatud. Pinnase- ja kaevetöödel olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ning võimalike arheoloogiliste uuringute (meetodiks kaevetööde arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised kaevamised) vajaduse tekkimisega. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS § 46–47, § 68 lg 2 p 3; § 69–70). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. **Uuringu määramine otsustatakse tööde loa menetlemise käigus.**

### **Väärtuslikud detailid ja tarindid**

1. Hoone maht, sh katuse kuju, harja- ja räästakõrgus.
2. Hoone katusekonstruktsioonid.
3. Mantelkorsten koos lõõristikuga.
4. Paekivist välis- ja siseseinad.
5. Fassaadikujundus (profileeritud räästakarniis, profileeritud liseenid, nurgarustika, peaukse kohal paiknev kolmnurkne viil, millel stukkreljeef ning esi- ja otsafassaadide avade ümbruse eenduv krohvraamistus).
6. Mantelkorsten.
7. Peaukse lukusilt ja karplukk.
8. Siseuksed koos piirdeliistude ja manustega.

## Muinsuskaitse eritingimused

### 1. Eksterjöör

- 1.1. Säilitada hoone maht, sh katuseräästa ja -harja kõrgus ning katusekuju.
- 1.2. Säilitada katusekonstruktsioon, vajadusel teha proteesimised ja asendused kvaliteetse puitmaterjaliga.
- 1.3. Katusekatte asendamisel paigaldada katusele keraamiline kivi.
- 1.4. Lubatud on katusealune soojustada, tagada katusekonstruktsioonide tuuldumine, eriti harja- ja räästapiirkonnas.
- 1.5. Säilitada mantelkorsten (sh lõõristik), vajadusel korrastada. Korstnapitside uuendamisel kavandada need ajalooliste korstnapitside eeskujul ning krohvida. Pööningukorruse kasutuselevõtmisel on lubatud vajadusel põhjapoolne hilisem korsten lammutada, korstnapitsi võib taastada olemasoleva eeskujul.
- 1.6. Sademeveesüsteemi uuendamisel kavandada uus sademeveesüsteem tsingitud plekist ja valtsitud pöördekohtadega ümara ristlõikega vihmaveetorude ja ripprennidega. Esifassaadi vihmaveetorude lehtrid võimalusel säilitada ja taaskasutada või valmistada nende eeskujul uued.
- 1.7. Säilitada hoone paekivist välisseinad ja fassaadikujundus, sh profileeritud räästakarniis, profileeritud liseenid, nurgarustika, peaukse kohal paiknev kolmnurkne viil, millel stukkreljeef ning esi- ja otsafassaadide avade ümbruse eenduv krohvraamistus. Vajadusel restaureerida. Fassaadil ja soklil teha vajadusel krohviparandused, kasutada ajaloolisele võimalikult sarnast lubikrohvi, värvida lubi- või silikaatvärviga.
- 1.8. Akende asendamisel kavandada kaheraamsed (sisse- ja väljapoole avanevad) 8 ruuduga puitaknad, sisemisse raami võib paigaldada pakettklaasid. Välimise raami klaasid kittida linaõlikitiga, aknaraamid värvida linaõlivärviga. Keldriaknad võib asendada üheraamsete pakettklaasidega puitakendega.
- 1.9. Valgmikuosaga peaukse võib säilitada ja restaureerida või valmistada uus puituks ajaloolise ukse eeskujul, seejuures säilitada ukse lukusilt ja karplukk ning taaskasutada uue ukse juures. Otsafassaadide valgmikuga tahveluste asendamisel kavandada ajalooliste uste eeskujul uued puituksed. Keldriukse asendamisel asendada see uue hoone arhitektuuriga sobiva puituksega. Uksed värvida linaõlivärviga.
- 1.10. Vajalike tehnoseadmete paigutus lahendada hoone mahus. Seadmete välisosade paigutamine hoone fassaadidele ega katusele ei ole lubatud. Samuti pole üldjuhul

lubatud teha hoone ajaloolise osa seintesse täiendavaid avasid. Ventilatsiooni väljaviikudeks/restideks kasutada ära avasid ja korstnaid.

1.11. Tagada sademevee hoonest eemalejuhtimine.

## **2. Interjäär**

2.1. Säilitada algupärased paekivist vaheseinad.

2.2. Pööningukorruse võib kasutusele võtta. Pööningukorrusele viiva trepi võib asendada.

2.3. Säilitada siseuksed koos piirdeliistude ja manustega, amortiseerunud uksed valmistada olemasolevate koopiana, taaskasutada nende juures olemasolevaid ajaloolisi hingi ja manuseid.

2.4. Radiaatorite asendamisel eelistada ribiradiaatoreid.

2.5. Siseviimistluses kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi, lubikrohv, lubivärv jne).

## **3. Üldised tingimused**

3.1. Ehitusprojekt tuleb esitada põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4). Mälestise konserveerimise ja restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).

3.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitsealine järelevalve. Muinsuskaitsealist järelevalvet võib teostada pädev isik, kes peab esitama kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitsealise järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2). Muinsuskaitsealist järelevalvet võib teostada muinsuskaitse valdkonnas majandustegevusteadet omava ettevõtja pädev isik (MuKS § 68).

3.3. Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja ja nõutav on tööde tegemise luba (§ 52 lg 1).

3.4. Pinnase- ja kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi, sh müüride, ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

3.5. Kui mälestisel töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata (MuKS § 60).

### **Muinsuskaitse eritingimuste kehtivus ja vaidlustamine**

Muinsuskaitse eritingimusi on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Muinsuskaitseametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Muinsuskaitse eritingimused on kinnismälestise ehitusprojekti lähtedokument (MuKS § 50 lg 1). Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitseamet võib põhjendatud juhul pikendada eritingimuste kehtivust ühe korra, viie aasta võrra (MuKS § 51 lg 5).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reelika Niit

eritingimuste peaspetsialist

Lisa – Asendiplaan ja fotod