

Aiandusühistu Višnja korduva üldkoosoleku protokoll

(registrikood 80029259)

Koosoleku kuupäev: 13.06.2026

Koosoleku koht: Narva, Ploomi 2a

Koosoleku algus: 12.10, lõpp: 13.40

Osalejate registreerimine

Omanike koguarv - 338.

Registreerus 52 ühistu liiget, neist 2 olid esindatud volikirja alusel. Koosolekul osalejate nimekiri koos allkirjadega ning volikirjade originaalid on lisatud (Lisa 1).

Eespool toodud andmete, mittetulundusühingute seaduse § 21 lõigete 1 ja 5 ning AÜ Višnja põhikirja punkti 5.7 alusel on koosolek otsustusvõimeline. Juhatuse esimees Jelena Sergejeva tegi ettepaneku hääletada üldkoosoleku avamise poolt.

Hääletustulemused:

"poolt" - 52 häält "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

OTSUS: Hääletustulemuse alusel on AÜ Višnja üldkoosolek avatud.

Koosoleku läbiviimiseks esitati järgmised kandidaadid:

Koosoleku juhataja - Irina Andrejeva

Protokollija - Jana Martjanova

Häälte lugemise eest vastutav isik - Pjotr Njakk

Muid ettepanekuid ei esitatud ning nimetatud kandidaadid pandi hääletusele.

Hääletustulemus:

"poolt" - 52 "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

OTSUS: Esitatud kandidaadid kinnitati ühehäälselt.

Koosoleku reglemendi kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku järgmise reglemendi kohta: päevakorrapunktide ettekanded kuni 15 minutit; sõnavõttud 2-3 minutit.

Hääletustulemus:

"poolt" - 52 häält "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

OTSUS: Kinnitada päevakorrapunktide ettekannete pikkuseks kuni 15 minutit ning sõnavõttude pikkuseks 2-3 minutit.

Koosoleku juhataja tegi ettepaneku kuulata esmalt ära revisjonikontrolli akt, seejärel juhatuse tegevusaruanne ning kinnitada pävakord järgmises sõnastuses:

Päevakord

1. Aiandusühistu Višnja 01.01.2025-31.12.2025 tegevuse revisjonikontrolli akti kinnitamine.
2. Aiandusühistu Višnja juhatuse 2025. aasta aruanne.
3. 2026. aasta finants- ja majandustegevuse plaani kinnitamine, sealhulgas remonditööd:
 - kraavide puhastamine (traktoritööd, põõsaste ja puude lõikamine);
 - avariilise elektriposti vahetamine;
 - sisemiste teede remont;
 - teepeenra rajamine peatee äärde;
 - Vaarika 14 juures oleva sillakese remont.
4. Üldkasutatava maa kasutamine (rendilepingu tingimuste kinnitamine, kruntide piirid siseteede ääres).
5. Elektrienergia eest tasumise võlgnevused ja meetmed arvestinäitude kontrolli tugevdamiseks.

Hääletustulemused:

"poolt" - 52 häält "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

OTSUS: Päevakord kinnitati häälteenamusega.

Päevakorrapunktide arutelu

1. Aiandusühistu Višnja 2025. aasta finants- ja majandustegevuse kontrolli akt

Sõna võttis revisjonikomisjoni liige Irina Andrejeva. (Kontrollakt on esitatud käesoleva protokollis lisas 2.)

2. Aiandusühistu Višnja juhatuse 2025. aasta aruanne

Juhatusesimees Jelena Sergejeva tuletas kohalviibijatele meelde, et aiandusühistu liikmetele oli aruanne eelnevalt tutvumiseks kättesaadav. Ta kommenteeris aruande üksikuid punkte. Juhatuse tegevusaruanne on protokollile lisatud (Lisa 3).

Lisaks tuleb üldkoosolekul kinnitada kuivenduskraavide korrastamisega seotud kulud summas 2 987 eurot. Selle summa kasutamist võimaldas varasemate perioodide sissenõutud võlgnevus ning kokkuvõtte mõnede kavandatud ja teostatud tööde osas. Arvestades vääramatut jõu laadseid ilmastikuolusid (kruntide üleujutamine), otsustas juhatus kasutada need vahendid kuivenduskraavide puhastamiseks.

OTSUS: Kinnitada 2 987 euro suurune summa, mis kulutati 2025. aasta eelarvet ületavalt kraavide puhastamiseks.

Hääletustulemus:

"poolt" - 52 häält "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

Ettepanek: "Kinnitada juhatuse 2025. aasta finants- ja majandustegevuse aruanne."

Hääletustulemus:

"poolt" - 52 häält "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

Juhatus 2025. aasta finants- ja majandustegevuse aruanne kinnitati ühehäälselt.

3. 2026. aasta finants- ja majandustegevuse plaani kinnitamine

Selles küsimuses võttis sõna Jelena Sergejeva. Ta tuletas meelde, et aiandusühistu iga-aastase majandustegevuse plaani kinnitamine on kohustuslik ning selle kinnitamine üldkoosolekul on ette nähtud mittetulundusühingute seaduse ja AÜ "Višnja" põhikirjaga. Aiandusühistu liikmetele oli plaani projekt eelnevalt tutvumiseks kättesaadav. See oli avaldatud infotahvilil ja Facebooki sotsiaalvõrgustiku lehel.

Seejärel arutati majandustegevuse plaani punkte:

- Kraavide puhastamine (traktoritööd, põõsaste ja puude lõikamine)

Juhatusesimees tuletas kohalviibijatele meelde, et kuivenduskraavide mehhaniseeritud puhastamist tuleb jätkata. 2026. aastal tehakse ettepanek korrastada Seene ja Maasika tänava kraavid. Tööde tegemiseks tuleb kraavide ääres raiuda puid ja põõsaid. Nimetatud tööde orienteeruv maksumus on 4 000 eurot.

- Avariilise elektriposti vahetamine Pirni tänaval

Elektripaigaldise eest vastutava isiku soovitusel teeb juhatus ettepaneku lisada posti vahetamine 2026. aasta plaani, kuna nimetatud post on avariilises seisukorras. Tööde kavandatud maksumus on 500 eurot.

- Sisemiste teede remont (aukude täitmine ja parandamine, asfaldipuru paigaldamine)

Jelena Sergejeva teatas, et juhatus teeb ettepaneku jätkata ühistu siseteede remonti. 2026. aastal kavandatakse remontida teelõik Seene tänavalt Võsa tänavani (ümbersõidutee, mis viib "Oktoober" väravani). Tegemist on ühistu ühe põhiteega ning seetõttu on liikluskoormus seal suur.

Seda teelõiku on korduvalt lapitud, kuid praktika on näidanud, et sellised tööd annavad vaid lühiajalise tulemuse ega lahenda probleemi pikemas perspektiivis.

Teeinfrastruktuuri seisundi parandamiseks, tolmu vähendamiseks ja regulaarsete löökaukude remondikulude vähendamiseks teeb juhatus ettepaneku remontida nimetatud teelõik asfaldipuruga, mis võimaldab luua tugevama ja vastupidavam kate. Tööde orienteeruv maksumus on 3 600 eurot.

- Teepeenra rajamine peatee äärde

2025. aastal alustati peatee lõigu korrastamist tõkkepuust kuni juhatuse hooneni. Eemaldati põõsad ja puud, mis takistasid jalakäijate ja sõidukite liikumist. Juhatus teeb ettepaneku jätkata selle teelõigu heakorrastamist: tasandada teepeenar, katta see killustikuga ja paigaldada asfaldipuru kate. See

võimaldab jalakäijatel ja jalgratturitel ohutult liikuda, kuna praegu on nad intensiivse liikluse korral ohustatud - tee on kitsas.

Tööde kavandatud maksumus on ligikaudu 5 200 eurot. Arvestades kujunenud finantsolukorda, on võimalik, et töid ei saa täies mahus teostada. Juhatus teeb ettepaneku jagada peatee äärse teepeenra korrastamine kaheks etapiks. Esimeses etapis korrastatakse 2026. aastal ligikaudu 100 meetri pikkune teepeenra lõik juhatuse hoonest Sinika tänavani. Rahaliste vahendite puudumise tõttu viiakse teine teepeenra lõik 2027. aasta plaani.

- Vaarika 14 krundi juures oleva sillakese rekonstrueerimine

Jelena Sergejeva teatas, et juhatusele on laekunud Vaarika 14 krundi omaniku avaldus palvega arutada kuivenduskraavi ületava sillakese rekonstrueerimist.

Olemasoleva teabe kohaselt muudeti kruntide erastamise ajal nimetatud krundile juurdepääsu korda. Seetõttu on ühistu varem arutanud Vaarika tänaval kuivenduskraavi ületava juurdepääsu rajamist, kuid lahendust ei leitud. Hiljem rajas omanik ise kraavi ületava sillakese, et tagada ligipääs oma krundile.

Praeguseks on sillakese seisukord oluliselt halvenenud. Juhatus teostas objekti visuaalse ülevaatus, mille käigus tuvastati, et olemasolev konstruktsioon vajab rekonstrueerimist.

Ettepanek: Kinnitada juhatuse esitatud 2026. aasta finants- ja majandustegevuse plaan.

Hääletustulemus:

"poolt" - 52 häält "vastu" - 0 "erapooletuid" - 0

OTSUS: 2026. aasta finants- ja majandustegevuse plaan kinnitati ühehäälselt.

4. Üldkasutatava maa kasutamine (rendilepingu tingimuste kinnitamine, kruntide piirid siseteede ääres)

Puraviku tänaval asuva üldkasutatava maa kasutamise küsimuses võttis sõna Jelena Sergejeva. Ta teatas, et Puraviku tänava ääres asuvaid üksikuid üldkasutatava maa alasid on pikemat aega faktiliselt kasutanud naaberkruntide omanikud. Nendel aladel paiknevad abihooned, rajatised ja muu vara.

Praegu ei ole nende maa-alade kasutamist reguleeritud üldkoosoleku otsustega ega vormistatud ühistuga sõlmitud lepingutega.

Juhatus peab otstarbekaks kujunenud olukord lahendada, sõlmides faktiliste kasutajatega üldkasutatava maa rendi- või kasutuslepingud. Selline lähenemine võimaldab kehtestada ühtsed territooriumi kasutamise reeglid, määrata kasutajate vastutuse kasutatavate alade korrashoiu eest ning luua ühistule õigusliku aluse järelevalve teostamiseks.

Vastava otsuse vastuvõtmisel koostab juhatus rendi- või kasutuslepingu tüüpvormi, milles määratakse kindlaks poolte õigused ja kohustused, territooriumi korrashoiu kord, maa kasutamise tasu ning lepingu lõpetamise alused.

Ettepanek:

1. Lubada anda Puraviku tänava ääres asuvad ühistu üldkasutatava maa üksikud alad rendile nende kõrval asuvate kruntide omanikele, kes käesoleva otsuse vastuvõtmise ajal neid alasid faktiliselt kasutavad.

2. Volitada juhatust:

- välja töötama ja kinnitama rendilepingu tüüpvormi;
- sõlmima rendilepinguid tähtajaga kuni 10 aastat, õigusega pikendada lepingut poolte kokkuleppel;
- kontrollima lepingutingimuste täitmist;
- lõpetama rendilepingu ühepoolset lepingu tingimuste rikkumise, renditasu maksmata jätmise või territooriumi mittesihipärase kasutamise korral.

3. Kehtestada, et:

- rendilepingu sõlmimine ei anna rentnikule omandiõigust, alalist kasutusõigust, ostueesõigust ega muid asjaõigusi maa-alale;
- renditavat territooriumi ei või võõrandada ega anda kolmandatele isikutele;
- naaberkrundi omaniku vahetumine ei too kaasa rendilepingust tulenevate õiguste automaatset üleminekut; maa edasine kasutamine tuleb juhatusega kooskõlastada ja vormistada uue lepinguga;
- maa rendile andmine ei kujuta endast luba uute hoonete, rajatiste või muude objektide ehitamiseks;
- käesolev üldkoosoleku otsus ega selle alusel sõlmitud lepingud ei kinnita renditaval territooriumil varem rajatud hoonete, rajatiste või muude objektide seaduslikkust;

- rentnik peab hoidma renditavat ala seisundis, mis välistab ohtlike olukordade tekkimise ümbritsevatele isikutele, välja arvatud alal kasvavad puud;
- juhatusel on õigus igal ajal nõuda maa-ala täielikku või osalist vabastamist, kui seda on vaja ühistu tarbeks, teatades rentnikule vähemalt 6 kuud enne ala vabastamise kuupäeva.

ETTEPANEK: Kinnitada juhatuse esitatud üldkasutatava maa renditingimused Puraviku tänava omanikele.

Hääletustulemus:

"poolt" - 50 "vastu" - 0 "erapooletuid" - 2

Ettepanek kinnitati.

ETTEPANEK: Kehtestada renditasuks 20% kehtivast aastasest liikmemaksust iga renditava ala kohta.

Hääletustulemus:

"poolt" - 37 "vastu" - 7 "erapooletuid" - 8

Ettepanek kinnitati häälteenamusega.

Maaüksuste piiride järgimise ja siseteede normikohase laiuse tagamise küsimuses võttis sõna Jelena Sergejeva.

Ta teatas, et ühistu siseteede kasutamise käigus on tuvastatud juhtumeid, kus aiad, hekid, põõsad ja muud objektid paiknevad vahetult sõidutee läheduses või väljaspool omanikele kuuluvate maaüksuste piire.

Juhatusel andmetel on Võsa tänava üksikutele lõikudel tegelik läbisõidulaius võrreldes projektijärgse tee laiusega oluliselt vähenenud. See raskendab sõidukite liiklemist ja takistab ohutut läbipääsu.

Juhatusel laekub regulaarselt omanike pöördumisi sõidukite kahjustamise kohta tee ääres kasvavate põõsaste okste ja muu taimestiku tõttu. Lisaks võib ebapiisav läbisõidulaius raskendada päästetehnika, kiirabiautode, kommunaal- ja muude eriteenistuste sõidukite liikumist.

Praegu on Võsa tänava läbisõidulaius 2,5 meetrit.

Aiandusühistutele kehtivad ehitusseadustiku üldreeglid ning Päästeameti nõuded, mille põhieesmärk on tagada tuleohutuse juurdepääs. Aiandusühistu siseste sõiduteede ääres ei tohi haljastus teed kitsendada. Reeglite kohaselt peab päästetehnikale olema tagatud vähemalt 3,5-4 meetri laiune vaba koridor.

Liiklusohutuse tagamiseks, kõigi sõidukiliikide takistamatu läbipääsu säilitamiseks ning kehtestatud maaüksuste piiride järgimiseks teeb juhatus ettepaneku kontrollida järk-järgult tegelike piiride vastavust maakorraldusdokumentidele, alustades Võsa tänavast. Omanikel palutakse vabatahtlikult kontrollida oma kruntide piire ning viia piirid dokumentidega vastavusse.

OTSUS:

1. Teha juhatusel ülesandeks kontrollida Võsa tänaval asuvate omanike maaüksuste piiride järgimist, sealhulgas seda, kas aiad, haljastus ja muud objektid paiknevad väljaspool neile kuuluvaid maaüksusi. Tuleohutusnõuete järgimise kohustust reguleerib AÜ "Višnja" põhikirja punkt 3.2.4.
2. Kontrolli tulemuste põhjal teha omanikega koostööd tuvastatud rikkumiste kõrvaldamiseks ja siseteede projektijärgse laiuse taastamiseks, et tagada sõidukite, sealhulgas pääste- ja avariiteenistuste transpordi ohutu ja takistamatu läbipääs.
3. Määrata, et kontrollimisel kasutatakse maa-plaanide andmeid, katastrimaterjale, geoportal.maaamet.ee andmeid ja muid ametlikke maaüksuste piiride kohta teavet sisaldavaid allikaid.
4. Teha juhatusel ülesandeks koostada ettepanekud maaüksuste piiride järgimise edasiseks etapiivõimalikeks kontrolliks ühistu teistel tänavatel.
5. Määrata Võsa tänavat puudutava käesoleva otsuse täitmise tähtajaks 31. august 2026.
6. Käesoleva otsuse täitmata jätmise korral volitada juhatus eemaldama ohutut läbipääsu takistava taimestiku, kasutades selleks vastavate tööde teostajate teenuseid.

Hääletustulemus:

"poolt" - 50 "vastu" - 0 "erapooletuid" - 2

Üldkasutatava maa kasutamise ja Mustika 14 krundi juures kuivenduskraavi ületava sissesõidu rajamise küsimuses võttis sõna Jelena Sergejeva.

Jelena Sergejeva teatas, et 2025. aastal tekkis Mustika tänaval vaidlus Mustika 14 krundi juures kuivenduskraavi ületava sissesõidu konstruktsiooni üle.

Krundi omanik rajas üldkasutatavale maale kuivenduskraavi ületava sillakese. Konstruktsioon hõlmab kraavi osalist täitmist ja vee läbilaskmiseks toru paigaldamist.

Juhatusele esitati Mustika tänaval omanike kollektiivne avaldus palvega hinnata konstruktsiooni vastavust ühistu huvidele ja tagada kuivendussüsteemi normaalne toimimine, kuna paigaldatud toru asub kraavi veetasemest kõrgemal ning takistab põhja- ja vihmavee liikumist.

Juhatus arutas küsimust ja otsustas lubada olemasoleva sissesõidu edasist kasutamist tingimusel, et kuivenduskraavi nõuetekohaselt hooldatakse. Avalduse esitajad ei nõustunud selle otsusega ning pöördusid Narva linna Linnamajandusameti poole.

Saadud vastuse kohaselt kuulub küsimus selle territooriumi kasutamise korra kohta üldkoosoleku pädevusse, kuna kuivenduskraav asub ühistu üldkasutataval maal.

Juhatus peab vajalikuks küsimuse lahendada kõigi omanike huve ning pinna- ja kuivendusvee takistamatu äravoolu vajadust arvestades.

OTSUS:

1. Tunnistada, et Mustika 14 krundi juures kuivenduskraavi ületava olemasoleva sissesõidu konstruktsiooni ei olnud eelnevalt üldkoosolekuga kooskõlastatud, millega rikuti AÜ "Višnja" põhikirja punkti 4.7.
2. Kohustada Mustika 14 krundi omanikku muutma oma kulul olemasoleva kuivenduskraavi ületava sissesõidu konstruktsiooni hiljemalt 31. juuliks 2026 nii, et see ei takistaks kuivenduskraavi vee ärajuhtimise funktsiooni.
3. Lubada Mustika 14 krundi omanikul pärast käesoleva otsuse nõuete täitmist jätkata kuivenduskraavi ületava sissesõidu kasutamist.
4. Teha juhatusel ülesandeks kontrollida käesoleva otsuse täitmist ning vajaduse korral kooskõlastada omanikuga sissesõidu rajamise tehniline lahendus.

Hääletustulemus:

"poolt" - 51 "vastu" - 0 "erapooletuid" - 1

5. Elektrienergia eest tasumise võlgnevused ja meetmed arvestinäitude kontrolli tugevdamiseks

Juhatuse esimees Jelena Sergejeva tuletas aiandusühistu liikmetele meelde, et elektrienergia eest tasumise probleem on kestnud aastaid. 31. detsembri 2025 seisuga oli omanike elektrienergia võlgnevus ligikaudu 6 000 eurot. Tuletame meelde, et aiandusühistu ei ole elektrienergia müüja. See tähendab, et juhatus peab esitatud arved tasuma õigeaegselt ja täies ulatuses sõltumata sellest, kas kõik omanikud on nende tegelikult tarbitud elektrienergia eest tasunud.

Kahjuks tasub osa omanikke elektrienergia eest ebaregulaarselt: mitmekuulise hilinemisega ja mõnikord veelgi pikema aja jooksul. Selle tulemusena on ühistu sunnitud üksikute omanike tarbitud elektrienergia eest tasuma muudeks eesmärkideks ettenähtud vahenditest.

Kui elektrienergia võlgnevust lähiajal ei tasuta, võib see oluliselt raskendada ühistu igapäevast majandustegevust.

OTSUS:

1. Teha juhatusel liikmetele ülesandeks kontrollida krundiomanike elektriarvestite näite.
2. Vajaduse korral tuletada omanikele meelde, et 07.06.2025 üldkoosoleku otsuse alusel saadetakse üle 50 euro suuruse elektrienergia võlgnevuse korral omanikule teade elektrivarustusteenuse võimaliku lõpetamise kohta kehtestatud korras.

Hääletustulemus:

"poolt" - 51 "vastu" - 0 "erapooletuid" - 1

Sellela on päevakord ammendatud. Koosolek kuulutatakse lõppenuks.

Koosoleku juhataja:	Protokollija:
Irina Andrejeva	Jana Martjanova

Protokoll on koos lisadega koostatud 14 leheküljel.

Lisad on käesoleva protokolliga lahutamatu osa.