



ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

Lp Arkadi Zakarljuka
Korteriühistu Narva mnt 80
arkadi.zakarljuka@mail.ee

Teie 24.03.2025

Meie 28.03.2025 nr 2.2-9/25/937-2

Vastus selgitustaotlusele

Andmekaitse Inspeksioon sai Teie pöördumise seoses valvekaameratega, mille on paigaldanud kolm korteriomanikku iseseisvalt ilma loata. Kirjutate, et see häirib teisi korteriomanikke, kes peavad seda oma privaatsuse rikkumiseks. Soovite teada saada, kuidas korteriühistu juhatus saab olukorda lahendada.

Kaamerad kortermajas ühiskasutatavates ruumides või territooriumil on olemuslikult maja omanike (ühistu liikmete) vaheline kaasomandi valdamise küsimus, mille saab kokku leppida ühistu siseselt. Kui kortermaja ühiskasutuses olevates ruumides osad liikmed teevad midagi sellist, mis teisi häirib, tuleb sellest rääkida inimeste endaga või kokku kutsuda ühistu koosolek. Korteriühistu enda pädevuses on kehtestada ühisala kasutamise ning kodukorra reeglid.

Valvekaamerate kasutamine on [isikuandmete kaitse üldmääruse](#) (IKÜM) järgi isikuandmete töötlemine, milleks on vajalik seaduslik alus. KÜ võib ühistu territooriumil kaamerate kasutamise õiguslikkuse tagada kahel erineval viisil.

Esiteks on võimalik kaamerate paigaldamiseks sõlmida **korteriomanike kokkulepe**. Kui aga üksmeelele ei jõuta, siis saab seda teha ühistu **üldkoosoleku otsusel** häälteenamusega. Vastavalt Riigikohtu praktikale¹ on valvekaamerate paigaldamine kaasomandi osale kaasomandi tavapärane valitsemine, mille üle korteriomanikud otsustavad häälteenamuse alusel², kuid kaamerate paigaldamine võib endast kujutada ka kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist, mille jaoks on vaja korteriomanike kokkulepet³.

Korteriomanike kokkulepe võib olla vajalik juhul, kui kaasomandi esemel toimuvat jäädvustanud videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomanike õigust privaatsusele. Sel juhul peab seaduslikuks valvekaameraga isikuandmete töötlemiseks küsima kõikide korteriomanike nõusolekut, mis saab väljenduda KrtS § 13 lg 1 kohases korteriomanike kokkuleppes.

Kui korteriomanikud ei ole valvekaamerate paigaldamiseks kokkulepet sõlminud, saavad korteriomanikud KrtS § 35 lg 1 järgi otsustada korteriomanike üldkoosolekul häälteenamusega paigaldada majja valvekaamerad, tuginedes õigustatud huvile⁴ (IKÜM art 6 lg 1 punkt f). Sellise

¹ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr 2-20-2549, p 11.3 ja järgnevad.

² KrtS § 35 lg 1: Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

³ KrtS § 38 lg 1: Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet.

⁴ Õigustatud huvi juhend, leitav <https://www.aki.ee/isikuandmed/juhendid-ja-materjalid/oigustatud-huvi>.

otsuse eelduseks on see, et õigustatud huvi on hinnatud. Korteriomaniikud saavad üldkoosolekul häälteenamusega valvekaamerate paigaldamise vastu võtta, kui lisaks eelnevalt teostatud õigustatud huvi analüüsile otsustatakse häälteenamusega ka valvekaamerate kasutamise tingimused. Seega üldkoosoleku otsusest häälteenamusega piisab, kui üldkoosoleku otsustatakse kaamerate paigaldamine ning mh kaameratega jälgimine ja salvestiste väljaandmine on reguleeritud. Näiteks selliselt, et jäädvustatud videomaterjal avalikustatakse üksnes piiratud juhtudel (süütegude või muude rikkumiste toimepanija tuvastamiseks) ning valvekaamerate valitseja ei saa valvekaamerate jäädvustatud videomaterjali muudel eesmärkidel kasutada ega avalikustada.

Selgitan, et korteriühistul on **üldkoosoleku otsusega** võimalus kokku leppida ka selles, et **ühistus omavoliliselt kaameraid paigaldada ei ole lubatud**. Vastavad reeglid kaasomandiosade kasutamisele saab paika panna kasutuskorra kokkuleppega. Samuti saab kokku leppida, et ühistu juhatus demonteerib omavoliliselt paigaldatud kaamerad ja tagastab omanikule, nt kui isik ei ole ise seda hoiatuse edastamist teinud jms. Tallinna Ringkonnakohus on leidnud et selline reegel ei kahjusta ühegi isiku õigusi, sest reegel kehtib võrdselt kõigile korteriomanikele.⁵ Kui isik edaspidi ühiselt kokkulepitud reegleid rikub, oleks see sel juhul aluseks tema vastu kohtusse pöördumiseks või muude meetmete kokkulepitud kasutamiseks. Oluline on see, et võõrast vara ei ole lubatud kahjustada või lõhkuda.

Täpsemat infot kaamerate kasutamise kohta on võimalik lugeda Andmekaitse Inspektsiooni koostatud [juhendist](#), [KKK](#)-st ja [videovalve korraldajale](#) koostatud nõuannetest. Lisaks on inspektsioon koondanud eraldi [info korteriühistutele](#).

Loodan, et minu selgitustest on Teile abi.

Lugupidamisega

Helen Laane
jurist
peadirektori volitusel

⁵ Tallinna Ringkonnakohtu 15.11.2018 otsus tsiviilasjas nr [2-16-12460](#).