



ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

Lp juhatuse liikmed
Tallinn, A. H. Tammsaare 131
korterühistu
tammsaare.131ku@gmail.com

23.02.2026 nr 2.1-1/26/59-117-4

Tähelepanu juhtimine

Andmekaitse Inspeksioon (AKI) sai pöördumise seoses Tallinn, A. H. Tammsaare tee 131 korteriühistu (KÜ) territooriumil kaamerate kasutamisega, mis on paigaldatud kortermaja trepikotta. Pöördumise kohaselt on isik KÜ poole pöördunud seoses kaamerate kasutamise tingimustega seotud küsimustega, millele KÜ pole siiani vastanud.

AKI selgitab KÜ juhatusele kaamerate kasutamise ja isikuandmete töötlemise nõudeid, et saaksite oma tegevuse üle vaadata ja viia sisse muudatused.

- KÜ-le kuuluvat ala saab filmida üksnes üldkoosoleku otsusel või korteriomanike kokkuleppel.
- Avalikku ala (ala, mis ei kuulu KÜ territooriumi hulka) võib filmida üksnes juhul, kui olete eelnevalt koostanud õigustatud huvi hinnangu.
- Naaberkinnistute filmimiseks puudub õiguslik alus ning kaamerad tuleb kas eemaldada, ümber suunata või vaatevälja piirata nii, et see piirneks vaid KÜ enda kinnistuga.
- Kaamerate kasutamisel peavad igal juhul olema koostatud nõuetekohased andmekaitsetingimused ja paigaldatud teavitussildid.
- Andmesubjektidel on õigus saada enda kohta kogutud andmeid ehk väljavõtteid videosalvestistest.

Kaamera kasutamise otsus (õiguslik alus)

Korteriühistu territoorium, sealhulgas korterelamu välisfassaad, trepikoda, trepikoja välisuks, parkla, prügimaja, kõnnitee jmt ning nende osad, on korteriomanike kaasomandis ning selle piires toimuv on omanike (ühistu liikmete) vahelise kaasomandi valdamise küsimus, mis tuleb kokku leppida ühistusiseselt. Korteriühistu enda pädevuses on kehtestada ühisala kasutamise ning kodukorra reeglid.

Valvekaamerate kasutamine on [isikuandmete kaitse üldmääruse](#) (IKÜM) järgi isikuandmete töötlemine, milleks on vajalik õiguslik 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 korteriomaniikud otsustavad häälteenamuse alusel², kuid kaamerate paigaldamine võib endast kujutada ka kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist, mille jaoks on vaja korteriomaniike kokkulepet³.

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

Kui korteriomaniikud ei ole valvekaamerate paigaldamiseks kokkulepet sõlminud, saavad korteriomaniikud KrtS § 35 lg 1 järgi otsustada korteriomaniike üldkoosolekul häälteenamusega paigaldada majja valvekaamerad, tuginedes õigustatud huvile (IKÜM art 6 lg 1 punkt f). Sellise otsuse eelduseks on see, et õigustatud huvi on hinnatud (vt allpool täpsemalt). 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.

Üldkoosolekul on võimalus leppida kokku ka selles, et ühistusse omavoliliselt kaameraid paigaldada ei ole lubatud ning ühistu juhatus demonteerib ise omavoliliselt paigaldatud kaamerad ja tagastab omanikule, kui isik ei ole ise seda pärast hoiatuse saamist teinud.⁴ Oluline on see, et võõrast vara ei ole lubatud kahjustada või lõhkuda.

Kokkuvõtlikult piisab KÜ üldkoosoleku otsusest siis, kui valvekaamerate paigaldamisega koos võetakse vastu otsus ka kaamerate kasutamise tingimuste kohta (vt allpool).

Kaamerate kasutamise eesmärk ja õigustatud huvi

KÜ territooriumil paigaldavate kaamerate eesmärgiks saab olla eelkõige vara kaitse ja õigusrikkumiste tuvastamine, näiteks trepikojas rataste varguste ärahoidmine.

Enne otsuse tegemist peab korteriühistu hindama ohtude tõsidust ja realiseerumise tõenäosust ning analüüsima alternatiive turvariskide maandamiseks (näiteks turvaukse, signalisatsiooni, täiendava valgustuse kasutamise võimalusi). Kaameraid saab ja peab kasutama vastavalt vajadusele – **kaamerate kasutamine peab olema suunatud konkreetse probleemi lahendamisele**. Arvestama peab, et isikuandmeid ei tohi hiljem töödelda viisil, mis on esialgselt määratud eesmärkidega vastuolus. Seega kui kaamera on paigaldatud vara kaitseks, siis ei saa kaamerasalvestist kasutada teistel eesmärkidel, näiteks lihtsalt vaatamiseks, kes millise autoga sõidab või kui palju prügi ära viskab. See tähendab ka seda, et igasugune kaamerapildi reaalses jälgimine on vastuolus kaamera paigaldamise eesmärgiga ning võib isikule, kes seda teostab, tuua kaasa väärtesüstutuse.

¹ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr [2-20-2549](#), p 11.3 ja järgnevad.

² Korteriomandi- ja korteriühituseaduse (KrtS) § 35 lg 1: Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomaniikud 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 korteriomaniike kokkulepet.

⁴ Tallinna Ringkonnakohtu 15.11.2018 tsiviilasjas nr [2-16-12460](#) on nõustunud maakohtu järeldusega, et selline reegel ei kahjusta ühegi isiku õigusi, sest reegel kehtib võrdselt kõigile korteriomaniike.

Kui eesmärgi täitmiseks sobivad alternatiivsed meetmed ei ole piisavad ning kaamerate paigaldamine on möödapääsmatu, peab KÜ viima läbi õigustatud huvi hinnangu. **Õigustatud huvi hindamine ja dokumenteerimine on kaamera paigaldaja ehk antud juhul KÜ kohustus.** Kuidas õigustatud huvi täpselt hinnata, oleme selgitanud eraldi juhendis⁵.

Andmekaitsetingimused ehk kaamerate kasutamise kord

Oluline on silmas pidada, et kõigile korteriomanikele tuleb enne kaamerate kasutamise otsustamist, aga ka hiljem **kaamerate kasutamise ajal anda võimalus tutvuda valvekaamerate kasutamise plaanitavate tingimustega.**

Valvekaamerate kasutamise tingimustes peavad IKÜM art-st 13 tulenevalt olema muuhulgas välja toodud korteriühistu kontaktandmed, viide võimalusele tutvuda enda kohta kogutud isikuandmetega, isikuandmete töötlemise eesmärk ja õiguslik alus ning täpsustatud peab olema ka see, kellel on valvekaamera salvestistele juurdepääs, milline on isikuandmete säilitamise aeg, mis eesmärgil salvestisi vaadatakse ja väljastatakse (ainult süütegude või muude rikkumiste tuvastamiseks) jne.

Andmekaitsetingimused peavad olema arusaadavad, selgelt ja lihtsalt sõnastatud ning hõlpsasti kättesaadavad, näiteks KÜ e-postile kirjutades. Näidis andmekaitsetingimustest, mis reguleerib kaamera kasutamise korda, on kättesaadav [SIIN](#).

Teavitussildid

Õigustatud huvi alusel paigaldatud kaamera korral on vajalik enne kaamera filmimise alasse sisenemist nähtavale kohale paigutada kaamerate kasutamisest teavitavad sildid koos kontaktandmetega ja viitega kaamerate kasutamise korrale ehk andmekaitsetingimustele. See tähendab seda, et näiteks trepikojas olevate kaamerate puhul peab silt olema paigaldatud trepikotta ning ka trepikoja uksele, et inimene trepikoja ette jõudes või sinna sisenedes saaks selgelt aru, et on minemas kaamera filmimise alasse.

Teavitussildil on oluline kindlasti välja tuua: töötlemise eesmärk, õiguslik alus, vastutava töötleja nimi (KÜ nimi) ja kontaktandmed ning info, kus saab tutvuda andmekaitsetingimustega.

Teavitussildi koostamisel on võimalik kasutada ka videovalve [sildi genereerijat](#).

Kaamerasalvestised

Mida pikem on salvestiste säilitamisaeg (eriti, kui see on pikem kui 72 tundi), seda rohkem tuleb põhjendada eesmärgi õiguspärasust ja säilitamise vajalikkust. Valitud säilitamisaeg peab eesmärgi saavutamiseks ka tegelikult vajalik olema. Kauem lihtsalt igaks juhuks ei tohi salvestisi säilitada.⁶ Informatsioon säilitamise kohta peab sisalduma andmekaitsetingimustes.

Kohustus isikule vastata

Arvestama peab, et inimesel, kes kaamera vaatevälja jääb (andmesubjekt), on õigus saada kinnitust, kas tema isikuandmeid üldse töödeldakse ja kui jah, siis saada teavet oma isikuandmete töötlemise kohta. Andmesubjektil on õigus saada tema kohta kogutud andmeid ehk väljavõtteid videosalvestistest. Lisaks on inimesel õigus IKÜM art 17 alusel nõuda andmetöötlejalt ehk KÜ-lt enda andmete (antud juhul videosalvestiste) kustutamist või esitada

⁵ Õigustatud huvi juhend, leitav <https://www.aki.ee/isikuandmed/juhendid/oigustatud-huvi>.

⁶ Euroopa Andmekaitsekoostöö suunis 3/2019 isikuandmete töötlemise kohta videoseadmetes. Leitav https://edpb.europa.eu/sites/default/files/files/file1/edpb_guidelines_201903_video_devices_et.pdf, p. 121.

IKÜM art 21 lg 1 kohaselt filmimise osas vastuväide. KÜ-l on kohustus vastata sellistele taotlustele hiljemalt ühe kuu jooksul.⁷

Samuti on KÜ-l kohustus vastata järelevalveasutuse (nt AKI) taotlustele, mida KÜ käesolevaks ajaks teinud ei ole.

Isiklik kasutus

Kui kaamera on paigaldatud selliselt, et sinna vaatevälja jääb üksnes ühe isiku tema ainukasutuses olev ala (näiteks korteriüks), mitte avalik ega ühiskasutuses olev, siis õigustatud huvi hinnangut ei ole vaja läbi viia ning puudub ka teavitussildi paigaldamise kohustus. Sellisele andmetöötlusele kohaldub isikliku otstarbe erand.⁸

Eelnevast tulenevalt palub Andmekaitse Inspeksioon korteriühistul:

- vaadata üle ja hoolega läbi mõelda kaamerate kasutamise ning paigaldamise kord KÜ territooriumil;
- vaadata üle ühistu territooriumil olevate kaamerate asukohad ja vaateväljad ning mõelda hoolega läbi kaamera kasutamise vajalikkus ja eesmärk. Samuti tuleb kaamerate nõuetekohasel edasikasutamisel paigaldada teavitussilt;
- selgitada oma ühistu liikmetele kaamerate kasutamise nõudeid;
- vastata KÜ liikmete poolt esitatud taotlustele seoses nende isikuandmete töötlemisega.

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

Kahtluse korral võib Andmekaitse Inspeksioon teostada ilma ette teatamata kontrolli⁹, et veenduda, kas kaamerate kasutamine vastab eeltoodud tingimustele.

Käesolevale tähelepanu juhtimisele Andmekaitse Inspeksioon vastust ei oota.

Lugupidamisega

Hanna-Liina Jaani
jurist
peadirektori volitusel

⁷ IKÜM artikkel 15 ja art 12 lg 3.

⁸ IKÜM art 2 lg 2 punkt c.

⁹ Isikuandmete kaitse seaduse § 57 koosmõjus korrakaitse seaduse §-de 50 ja 51 alusel.