



ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

Lp juhatuse liikmed
Tartu linn, Kaunase pst 82 korteriühistu
tatjanapeatso@gmail.com

Teie 22.12.2025

Meie 23.12.2025 nr 2.1-1/25/1947-4166-2

Vastus pöördumisele

Andmekaitse Inspeksiooni (AKI) sai Tartu linn, Kaunase pst 82 korteriühistu pöördumise seoses olukorraga, kus kortermaja elanik on paigaldanud oma korteri akendele valvekaamerad, mis on suunatud avalikule tänavale ja maja elanike liikumisaladele. Pöördumise kohaselt ei ole kaamerate paigaldamiseks küsitud ega saadud korteriühistu luba. Kirjeldate, et elanikud on väljendanud rahulolematust, kuna kaamerate paigutus riivab nende privaatsust ning võib olla vastuolus isikuandmete kaitse üldmäärusega. Ühistu on korduvalt palunud kaamerad eemaldada või nende vaatevälja muuta, kuid palved ei ole tulemusi andnud. Ühistu palub sekkumist olukorra lahendamiseks.

Isikuandmete kaitse peamised nõuded tulenevad [Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest \(EL\) 2016/679](#) (isikuandmete kaitse üldmäärus ehk IKÜM), isikuandmete kaitse seadusest ning vastavatest eriseadustest.

Esmalt toome esile, et IKÜM käsitleb füüsiliste isikute kaitset isikuandmete töötlemisel ning selle eesmärk on tagada põhiõiguste ja -vabaduste kaitse, eelkõige õigus isikuandmete kaitsele.¹ IKÜM põhjenduspunktis 14 on rõhutatud, et määrust ei kohaldata juriidiliste isikute andmete töötlemisele. Seega kehtivad isikuandmete kaitse reeglid ainult füüsiliste isikute andmete puhul ning kaebuse saab esitada eelkõige isik, kelle õigusi on rikutud.² Seetõttu kui juriidiline isik pöördub füüsiliste isikute nimel, käsitleb AKI pöördumist märgukirjana, välja arvatud juhul, kui on esitatud kirjalik volikiri andmesubjektide esindamiseks.

Seoses videovalvega korterelamus selgitame, et korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.³ Korteriühistu territoorium, sealhulgas korterelamu välisfassaad, trepikoda, trepikoja välisüks, parkla, prügimaja, kõnnitee jne ja selle osad (ka aknalauad), on korteriomanike kaasomandis ning selle piires toimuv on omanike (ühistu liikmete) vahelise kaasomandi valdamise küsimus, mis tuleb kokku leppida ühistu siseselt. Korteriühistu enda pädevuses on kehtestada ühisala kasutamise ning kodukorra reeglid.

AKI ei saa ühistu asemel hakata reguleerima ühistu kodukorda. Inspeksioon sekkub siis, kui ühistu rikub majaelanike õigusi, nt seeläbi, et ühistu (st juhatuse liikmed ühistu nimel) on kaamerad paigaldanud ilma üldkoosoleku otsuseta.

¹ IKÜM art 1 lõiked 1 ja 2.

² IKÜM art 77 lõige 1.

³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus § 12 lg 2 (KsrtS): Korteriomanikud võivad korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega.

Korteriühistu peab ise kehtestama reeglid kaasomandiosade kasutamisele. Kaamerate paigaldamise üle saavad korteriomaniikud otsustada ühiselt kahel erineval viisil. Esiteks on võimalik kaamerate paigaldamiseks sõlmida **korteriomanike kokkulepe**. Kui aga üksmeelele ei jõuta, siis saab seda teha ühistu **üldkoosoleku otsusel** hääletenamusega.

Võimalus on leppida kokku ka selles, et ühistusse omavoliliselt kaameraid paigaldada ei ole lubatud. Olukorras, mil korteriomaniik eirab hääletenamusega vastu võetud otsuseid kaasomandiosade kasutamise kohta, võib korteriühistu võtta vastu ühise otsuse, millega tehakse korteriühistu juhatusele ülesanne teha toiminguid selle korteriomaniiku õigusliku aluseta kasutuse lõpetamiseks. Nt saab otsustada, et kõik korteriühistu kooskõlastuseta paigaldatud kaamerad demonteeritakse mingil ajal, kui omanik seda ise ei tee. Sel juhul saab juhatus korraldada demonteerimise ning näiteks hoiustada demonteeritud tehnikat mingi aja jooksul ja kui selle aja jooksul kaamera paigaldanud korteriomaniikud kaameraid enda valdusesse saada ei soovi, need utiliseeritakse. Oluline on see, et võõrast vara ei ole lubatud kahjustada või lõhkuda. Kohtupraktikast tulenevalt ei riku selline reegel ühegi ühistu liikme õigusi.⁴

Vastavalt Riigikohtu praktikale⁵ on valvekaamerate paigaldamine kaasomandi osale kaasomandi tavapärane valitsemine, mille üle korteriomaniikud otsustavad hääletenamuse alusel⁶, kuid võib endast kujutada ka kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist, mille jaoks on vaja korteriomaniike kokkulepet⁷. Korteriomanike kokkulepe võib olla vajalik, kui kaasomandi esemel toimuvat jäädvustanud videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomaniike õigust privaatsusele. Seega üldkoosoleku otsusest häälele enamusega piisab, kui ühistu paigaldab kaamera ning kaamerate jälgimine ja salvestatu väljaandmine on reguleeritud. Näiteks selliselt, et jäädvustatud videomaterjal avalikustatakse üksnes piiratud juhtudel, nt süütegude või muude rikkumiste tuvastamiseks, ning valvekaamerate valitseja ei saa valvekaamerate jäädvustatud videomaterjali muudel eesmärkidel kasutada ega avalikustada.

Kokkuvõtlikult piisab KÜ üldkoosoleku otsusest siis, kui valvekaamerate paigaldamisel on kindlaks määratud kriteeriumid, kuidas ja miks kaameraid kasutatakse, kes pääseb salvestistele ligi ning ainult süütegude või muude rikkumiste tuvastamiseks vaadatakse ja tehakse väljavõte salvestisest.

Oluline on silmas pidada, et kaamerate paigaldamise ja kasutamise tingimused peavad tulenema otsusest või kokkuleppest, millega kaamerate paigaldamine otsustatakse.⁸ Teisisõnu tuleb anda kõigile korteriomaniikele enne kaamerate kasutamise otsustamist võimalus tutvuda valvekaamerate kasutamise plaanitavate tingimustega. Valvekaamerate kasutamise tingimustes peavad IKÜM artiklist 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 jne. Vajalik on paigaldada ka sellekohane teavitussilt.

Juhime täiendavalt tähelepanu, et IKÜM-i reeglid ei kohaldu, kui inimene töötleb isikuandmeid vaid isiklikul otstarbel.⁹ Isikliku otstarbe erand tähendab, et inimene võib ükskõik kus, mida ja mis

⁴ Tallinna Ringkonnakohtu 15.11.2018 otsus tsiviilasjas nr [2-16-12460](#), p 57.

⁵ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr [2-20-2549](#), p 11.

⁶ Korteriomandi- ja korteriühituseadus (KrtS) § 35 lõige 1: Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomaniikud hääletenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

⁷ KrtS § 38 lõige 1: Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomaniike kokkulepet.

⁸ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr [2-20-2549](#), p 16.

⁹ IKÜM preambula punkt 18 kohaselt üldmäärust ei tuleks kohaldada isikuandmete töötlemise suhtes, mida füüsiline isik teostab eranditult isiklikel või kodustel eesmärkidel ja seega väljaspool ametialast või äritegevust.

iganes põhjusel filmida ilma, et ta peaks sellest kedagi teavitama või kelleltki luba küsima. Korterehamu puhul kehtib isikliku otstarbe erand näiteks siis, kui kaamera on paigaldatud selliselt, et sinna vaatevälja jääb üksnes ühe isiku tema ainukasutuses olev ala (nt korteriüks), mitte avalik ega ühiskasutuses olev ruum (nt tänav, kortermaja trepikoda, kõrvalmaja). Küll aga ei anna see erand õigust kolmandatele isikutele jagada ega avalikustada.

Oleme kogunud korteriühistut puudutavad isikuandmete kaitse küsimused oma kodulehele rubriiki [korteriühistu](#), kust leiate kiiresti vastused teid huvitavatele küsimustele. Lisaks on meil eraldi rubriik, mis puudutab [videovalve kasutamist ja reegleid](#), mida tuleb järgida. Samuti on kättesaadav kodulehelt põhjalikum [videovalve juhend](#).

Loodame, et meie selgitustest on abi.

Lugupidamisega

Jekaterina Aader
jurist
peadirektori volitusel