



ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

Lp juhatuse liikmed
Tallinn, Kivila tn 13 korteriühistu
kivila13@gmail.com

Meie 23.10.2025 nr 2.1-1/25/1573-3363-2

Tähelepanu juhtimine

Andmekaitse Inspeksioon sai pöördumise seoses Tallinn, Kivila tn 13 korteriühistu (80017919) (KÜ) territooriumil kaamerate kasutamisega, kus üks korteriomanikest on paigaldanud kaamera ühiskasutatavasse tamburisse, mis salvestab ühiskasutatavat ala ilma teiste omanike nõusolekuta. Pöörduja on korduvalt palunud korteriühistu juhatusele abi, kuid kaamera on endiselt alles.

Kuivõrd kaamerate kasutamine puudutab KÜ ühisala filmimist, siis selgitame kaamerate kasutamise nõudeid, et saaksite oma tegevuse üle vaadata ja viia sisse muudatused. Ühtlasi on KÜ-l võimalik allolevatele selgitustele tuginedes suhelda omavoliliselt paigaldanud kaamera omanikuga ja leppida ühistus kokku reeglid kaamerate kasutamiseks.

- 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 eelnevalt on koostanud õigustatud huvi hinnang.
- Kaamerate kasutamisel peavad igal juhul olema koostatud nõuetekohased andmekaitsetingimused ja paigaldatud teavitussildid.

Kaamerate 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 ühistusiselt. 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

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.

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 huvile (IKÜM art 6 lg 1 punkt f). Sellise otsuse eelduseks on see, et õigustatud huvi on hinnatud (vt allpool täpsemalt). Korteriomanikud 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 jms.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.

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 juhendis.⁵

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 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 korteriomanikele.

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

Andmekaitsetingimused

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

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

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.

⁷ IKÜM artikkel 15 ja art 12 lg 3.

⁸ IKÜM art 2 lg 2 punkt c.

Eelnevast tulenevalt palume

- **vaadata üle ja hoolega läbi mõelda kaamerate kasutamise ning paigaldamise kord KÜ territooriumil;**
- **selgitada oma ühistu liikmetele kaamerate kasutamise nõudeid.**

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](#).

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

Käesolevale tähelepanu juhtimisele Andmekaitse Inspektsioon vastust ei oota.

Lugupidamisega

Agnes Järvela
jurist
peadirektori volitusel

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