

**ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON**

Kalda tn 3 korteriühistu
kukalda3@outlook.com

Teie 01.06.2026

Meie 17.06.2026 nr 2.1-1/26/1139-2276-2

Vastus pöördumisele

Andmekaitse Inspektsioon (AKI) sai Kalda tn 3 korteriühistu pöördumise seoses ühe korteriomaniku poolt paigaldatud valvekaameraga. Olete soovinud, et AKI kontrolliks vastava videovalve seaduslikkust, hindaks isikuandmete töötlemise vastavust isikuandmete kaitse üldmäärusele ja Eesti õigusele. Teeks vajadusel ettekirjutuse õigusvastase videovalve lõpetamiseks. Kohustaks eemaldama või ümber suunama kaamera selliselt, et see ei salvestaks ühiskasutatavaid alasid ega avalikku ruumi ning rakendaks vajadusel muid seadusest tulenevaid meetmeid.

Kirjeldate, et üks korteriomanik on paigaldanud videokaamera, mis filmib püsivalt korterelamu peasissepääsu, ühiskasutatavat ala, osaliselt avalikku ruumi ja möödujaid. Korteriühistu on korduvalt palunud kaamera eemaldamist, kuid isik on sellest keeldunud.

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 selgitame, 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 anname teada, et inspektsioon ei saa sekkuda korteriühistu (KÜ) sisesuhtesse, aga selgitame kaamerate kasutamise nõudeid ja võimalusi.

Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes KÜ-ga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. KÜ territoorium, sh korterelamu välisfassaad, trepikoda, trepikoja välisüks, 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.

Korteriühistu saab kehtestada reeglid kaasomandiosade kasutamisele. Kaamerate paigaldamise üle saavad korteriomanikud otsustada ühiselt kahel erineval viisil. Esiteks on võimalik kaamerate paigaldamiseks sõlmida korteriomanike kokkulepe. Kui üksmeelele ei jõuta, siis saab seda teha

¹ IKÜM art 1 lõiked 1 ja 2.

² IKÜM art 77 lõige 1.

ühistu üldkoosoleku otsusel häälteenamusega. Vastavalt Riigikohtu praktikale³ on valvekaamerate paigaldamine kaasomandi osale kaasomandi tavapärase valitsemise, mille üle korteriomaniikud otsustavad häälteenamuse alusel⁴, kuid kaamerate paigaldamine võib endast kujutada ka kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist, mille jaoks on vaja korteriomaniike kokkulepet⁵.

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. Sellise otsuse eelduseks on see, et teostatud on [õigustatud huvi analüüs](#). 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 sellisel, 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 juhul, kui mõni korteriomaniik otsustab omale omavoliliselt kaamera paigaldada, siis demonteerib ühistu juhatus omavoliliselt paigaldatud kaamerad, kui isik ei ole ise seda pärast hoiatuse saamist teinud.⁶ Sel juhul peab juhatus korraldama ka demonteeritud kaamerate hoiustamise. 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.

Oluline on seejuures silmas pidada, et kõigile korteriomaniike tuleb enne kaamerate kasutamise otsustamist anda võimalus tutvuda valvekaamerate kasutamise plaanitavate tingimustega. Valvekaamerate kasutamise tingimustes peavad [isikuandmete kaitse üldmääruse](#) (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, mis eesmärgil salvestisi vaadatakse ja väljastatakse (ainult süütegude või muude rikkumiste tuvastamiseks) jne. Vajalik on paigaldada ka sellekohane teavitussilt.

Eelnevast tulenevalt tuleks olukord lahendada KÜ siseselt, kuivõrd inspeksioon ei saa KÜ sisesuhtesse sekkuda. Seega peaksite kaamerate kasutamise või keelamise otsustamise panema ühistu üldkoosoleku päevakorda. Samuti saavad korteriühistu liikmed ise teema tõstatada

³ Riigikohtu 12.04.2023 määrus tsiviilasjas nr [2-20-2549](#), p 11.3 ja järgnevad.

⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 35 lg 1: Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

⁵ 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.

⁶ Tallinna Ringkonnakohtu 15.11.2018 tsiviilasjas nr [2-16-12460](#) on nõustunud maakohu järeldusega, et selline reegel ei kahjusta ühegi isiku õigusi, sest reegel kehtib võrdselt kõigile korteriomaniikele.

üldkoosolekul, algatades vajadusel ise eelnevalt ka üldkoosoleku kokkukutsumise. Kui omavahel kokkulepet ei saavutata, tuleb probleemid lahendada tsiviilkohtus.

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](#).

Loodame, et meie selgitustest on abi.

Lugupidamisega

Hanna-Liina Jaani
jurist
peadirektori volitusel