ANDMEKAITSE INSPEKTSIOON

VAIDEOTSUS
avaliku teabe asjas nr 2.1.-3/25/1824-3909

Otsuse tegija	Andmekaitse Inspektsiooni jurist Karin Uuselu
Otsuse tegemise aeg ja koht	05.01.2026 Tallinnas
Vaide esitamise aeg	28.11.2025
Teabevaldaja	Maa- ja Ruumiamet aadress: Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn e-posti aadress: maaruum@maaruum.ee
Vaide esitaja	Eraisik e-posti aadress: xxxxxx.xxxxxxx@xxxxx.xxx

RESOLUTSIOON

Avaliku teabe seaduse (AvTS) § 45 lg 1 punkti 1 ning haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4 alusel

otsustab Andmekaitse Inspektsioon:

1) jätta vaie rahuldamata, kuna Maa- ja Ruumiameti keeldumine teabenõudega küsitud teabe väljastamisest maakatastriseaduse § 6 lõike 10 alusel on Andmekaitse Inspektsiooni hinnangul olnud õiguspärane;
2) teha vaideotsus teatavaks vaide esitajale ja teabevaldajale.

VAIDLUSTAMISVIIDE:

Kui Andmekaitse Inspektsioon jätab vaide rahuldamata, siis on vaide esitajal õigus pöörduda teabevaldaja vastu halduskohtusse (AvTS § 46 lg 2). Vaide esitaja saab 30 päeva jooksul pöörduda Andmekaitse Inspektsiooni vastu halduskohtusse, kui Andmekaitse Inspektsioon rikkus menetlemisel vaide esitaja õigusi muul viisil.

FAKTILISED ASJAOLUD:

1. Vaide esitaja edastas 23.11.2025 Maa- ja Ruumiametile (MaRu) teabenõude, milles muu hulgas soovis saada Vilsandi saarel asuvate kinnistute ostu-müügiandmeid ajavahemikul 1996 kuni 23.11.2025 järgmises koosseisus: kinnistu nimetus, kas hoonestatud/hoonestamata, pindala, sihtotstarve, müügihind. Vaide esitaja ka põhjendas, miks ta andmeid soovib.
2. MaRu keeldus 28.11.2025 kirjaga nr 2-5/25/17632-2 teabe väljastamisest, sest teabevaldaja hinnangul ei ole vaide esitaja juurdepääs tehingute andmebaasi andmetele õigustatud huvi alusel põhjendatud.
3. Kuna vaide esitaja ei olnud rahul, et talle teabenõudega küsitud teavet ei väljastatud, siis esitas ta Andmekaitse Inspektsioonile (AKI) 28.11.2025 sellekohase vaide, mille AKI menetlusse võttis.

VAIDE ESITAJA NÕUE JA PÕHJENDUSED:

Vaide esitaja nõue:
Vaide esitaja palub AKI-l kontrollida:

1. kas MaRu keeldumine Vilsandi saarel asuvate kinnistute ostu-müügiandmete väljastamisest soovitud ajavahemikul ja andmeekoosseisus ilma õiguslike viideteta on õiguspärane;
2. kas vaide esitajal on põhjendatud huvi teabenõudes küsitud andmete väljastamiseks;
3. kas MaRu-l oli võimalik teabenõuet täita nii, et küsitud teabes on isikuandmed kinni kaetud.

Juhul, kui AKI tuvastab teabevaldaja tegevuse õigusvastasuse, siis palub vaide esitaja teha MaRu-le ettekirjutus vaide esitaja poolt küsitud andmete väljastamiseks.

Vaide põhjendused:
Vaide esitaja märgib vaides, et ta ei ole taotlenud isikuandmete (ees- ja perekonnanimi, isikukood, elukoht jms) väljastamist. Tehinguandmeid on vaide esitajal vaja kaebeõiguse teostamiseks ja oma väidete tõendamiseks selleks, et kohus saaks hinnata esitatavate nõuete põhjendatust.

Vaide esitaja on seisukohal, et MaRu poolt viidatud põhiseaduse (PS) § 26 ei keela ametil väljastada teabenõudes küsitud tehingute andmeid.

TEABEVALDAJA PÕHJENDUSED:

Teabenõude vastuses vaide esitajale tõi MaRu välja maakatastriseaduse (MaaKatS) § 6 lõike 11, milles on loetletud isikud, kes ei pea tehingute andmebaasiga tutvumiseks ja sealt väljavõtete saamiseks tõendama õigustatud huvi. Teabevaldaja hinnangul ei kuulu vaide esitaja soov eelnevalt märgitud sätte kohaldamisalasse. Seega tuli MaRu-l andmebaasist andmete väljastamiseks § 6 lõike 10 kohaselt hinnata vaide esitaja õigustatud huvi olemasolu. Lisaks juhiti vaide esitaja tähelepanu sellele, et MaRu andmetöötlejana peab iga taotluse puhul eraldi kaaluma andmete väljastamise võimalikkust ehk hindama taotluse eesmärgipärasust, vajalikkust ning huvide tasakaalu. Täiendavalt selgitati, et õigustatud huvile tuginedes peab olema läbi mõeldud andmete küsimise täpne eesmärk. Sealjuures ei ole asjakohane tugineda informatsiooni saamiseks üldisele huvile, isiklikele või ärihuvidele.

MaRu märkis teabenõude vastuses, et tehingute andmebaasis füüsiliste isikute kohta käivate andmete puhul on tegemist isikuandmetega, mille töötlemise põhimõtted tulenevad isikuandmete kaitse üldmäärusest (IKÜM). IKÜM art 6 lg 1 punkti f kohaselt on isikuandmete töötlemine seaduslik ainult juhul ja määral, kui see on vajalik vastutava töötleja või kolmanda isiku õigustatud huvi korral, välja arvatud juhul, kui sellise huvi kaaluvad üles andmesubjekti huvid või põhiõigused ja -vabadused, mille nimel tuleb kaitsta isikuandmeid. Lisaks on välja toodud ka õigustatud huvi alusel isikuandmete töötlemiseks vajalikud kolm tingimust, mis peavad esinema samaaegselt. MaRu selgitas vaide esitajale, et nende tingimuste täitmise hindamiseks on vaja kaaluda ja hinnata vastandlikke huvisid. Isegi, kui taotlejal on huvi isikuandmete töötlemise vastu, siis ei tähenda see, et õigustatud huvile tuginemine annab automaatse juurdepääsu andmebaasi andmetele.

Vaide esitajale selgitati, et isiku huvi seisneb selles, et tema tehinguandmed ei oleks kättesaadavad, sest need annavad informatsiooni isikute majanduslike tegevuste kohta. Sel põhjusel on tehinguandmete kättesaadavuse piiramist pidanud oluliseks ka seadusandja. Tulenevalt PS §-ist 26 on isiku põhiõigus eraelu puutumatus. Kuna tehinguandmed annavad informatsiooni isiku varalise seisundi kohta, siis selliste andmete väljastamine võib riivata isiku eraelu puutumatust. Viidati ka Riigikohutu 24.12.2002 otsuses nr 3-4-1-10-02 seisukohale, et *„[p]erekonna- ja eraelu puutumatust kaitseb Põhiseaduse § 26. Seda igaühe õigust saab piirata vaid seaduses sätestatud juhtudel ja korras. Õiguse austusele era- ja perekonnaelu vastu näeb ette ka Euroopa inimõiguste*

ja põhivabaduste kaitse konventsiooni artikkel 8. Euroopa Inimõiguste Kohus on eraelu kaitse piire analüüsides avaldanud, et eraelu hõlmab muu hulgas isiku erialase ja ärilise iseloomuga tegevusi (vt EIK otsus 16. detsembrist 1992 Niemitz vs. Saksamaa)".

Kokkuvõttes märkis MaRu vastuses vaide esitajale, et ei pea põhjendatuks tehingute andmebaasist andmete väljastamist õigustatud huvi alusel. Seda põhjusel, et vastanduvaid huvisid kaaludes jõudis teabevaldaja seisukohale, et huvi teiste isikute varaliste tehingute kohta ei ole piisav alus tehinguandmete väljastamiseks. Täiendavalt juhiti tähelepanu sellele, et kui tehinguandmed on menetluses vajalikud, siis väljastab MaRu kohtunõude alusel soovitud andmed kohtule.

Vastustes AKI järelepärimisele toob MaRu välja need selgitused, mis anti teabenõude vastuses vaide esitajale ja on eelpool kirjas. Lisaks selgitati AKI-le tehingute andmebaasiga seoses järgnevat. *MaaKatS § 9 lõike 21 alusel on maa korralise ja erakorralise hindamise alusandmete kogumiseks ning maa väärtust kajastavate andmete töötlemiseks moodustatud tehingute andmebaas. Sama paragrahvi lõige 22 sätestab, milliseid andmeid tehingute andmebaas sisaldab. /…/ Tehingute andmebaasis on olemas kinnistute ostu-müügiandmed, sh kinnistu nimetus, kas hoonestatud/hoonestamata, pindala, sihtotstarve ja müügihind. Tehingute andmebaasis on 71 ostu-müügitehingut, mille asukoht hetkel kehtiva haldusjaotuse järgi on Vilsandi küla, Saaremaa vald, Saare maakond.*

Täpsustavalt selgitatakse AKI-le, et kuna vaide esitaja soovis teavet füüsilise isikuna, siis sellest tulenevalt ei kuulu antud juhul MaaKatS § 6 lõige 11 kohaldamisele, seega pidi MaRu hindama õigustatud huvi olemasolu.

Teabevaldaja juhtis AKI tähelepanu sellele, et tehingute andmebaasi andmed koostoimes avaliku kinnistusraamatu andmetega moodustavad osapoolte kohta käivad isikuandmed. Olenemata sellest, et andmebaas ei sisalda isiku nime ega isikukoodi, siis seal olevate aadressi ja kinnistu registriosa andmete avaldamisel ning nende kõrvutamisel kinnistusraamatu andmetega, on võimalik tehingu osapooled tuvastada.

MaRu leiab, et kohtus oma nõuete põhistamine ei ole piisavaks aluseks sellele, et väljastada andmed tehingute andmebaasist. Samuti ei kaalu see põhjus üle teiste isikute õigusi oma andmeid mitte avaldada. *Teabenõudest nähtuvalt ei ole ostu-müügitehingute andmete väljastamine ka vältimatult vajalik kohtusse pöördumiseks oma õiguste kaitseks, sest tegemist on juba toimuvate kohtumenetlustega.*

Samas viidatakse tehingute päringukeskkonnale (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/), mis on avalikuks kasutamiseks ning mille kaudu saab näha statistilisi kokkuvõtteid. Saab ka vaadata, kui palju on tehinguid tehtud ning milline on olnud minimaalne, maksimaalne või keskmine pinnaühiku hind.

ANDMEKAITSE INSPEKTSIOONI PÕHJENDUSED:

Vaide ese

1. Vaide esitaja ei ole AKI-le 28.11.2025 esitatud vaides rahul sellega, et talle jäeti väljastamata teabenõudes küsitud teave. Seega on vaide esemeks teabenõude nõuetekohane täitmata jätmine.

2. Vastavalt AvTS § 45 lg 1 punktile 1 on AKI pädevuses järelevalve teabenõuete täitmise ja teabe avalikustamise üle.

3. Vaidlus puudub selles, et Maa- ja Ruumiamet kui Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas olev valitsusasutus on teabevaldaja AvTS

§ 5 lg 1 punkti 1 mõttes ning selles, et teabenõudega küsitud teabe puhul on tegemist AvTS § 3 lõike 1 kohase avaliku teabega.

Juurdepääs avalikule teabele

4. Tulenevalt AvTS § 3 lõikest 1 on avalik teave mis tahes viisil ja mis tahes teabekandjale jäädvustatud ja dokumenteeritud teave, mis on saadud või loodud seaduse või selle alusel antud õigusaktides sätestatud avalikke ülesandeid täites. Seega saab teabenõude korras küsida koopiad asutuse valduses olevatest dokumentidest kui ka väljavõtteid andmekogudest/infosüsteemidest.

5. Isiku õigus teabenõuet esitada tuleb AvTS §-ist 6, mille kohaselt on teabenõue teabenõudja poolt samas seaduses sätestatud korras teabevaldajale esitatud taotlus teabe saamiseks. Teabenõudja on iga isik, kes esitab teabevaldajale nõude AvTS-is sätestatud korras (AvTS § 7).

6. AvTS § 9 lõike 1 kohaselt on teabevaldaja kohustatud võimaldama tema valduses olevale teabele juurdepääsu seaduses sätestatud korras. Sama paragrahvi lg 2 punkti 1 kohaselt on teabevaldaja kohustatud tagama juurdepääsu neile dokumentidele, millele teabenõudja juurdepääsu taotleb ja millele on teabenõudjal juurdepääsuõigus ning tagama kinnipidamise juurdepääsupiirangutest (AvTS § 9 lg 1 p 7).

7. AvTS § 3 lõike 2 kohaselt saab avalikule teabele juurdepääsu piirata üksnes seaduses sätestatud korras. Juurdepääsupiirangu alused on ära toodud AvTS §-is 35 ja valdkondade eriseadustes. AvTS § 4 lõikest 3 tulenevalt peab teabele juurdepääsu võimaldamisel olema tagatud isiku eraelu puutumatus.

8. Seega saab avalikus teabes sisalduvatele isikuandmetele kehtestada juurdepääsupiirangu ainult juhul, kui see riivab isikute eraelu puutumatust. Samas ei ole alati põhjust kõigile isikuandmetele piirangut kehtestada, vaid seda tuleb igal konkreetsel juhul eraldi hinnata. Ka isikuandmete kaitse üldmääruse (IKÜM) preambula punkt 4 sätestab, et õigus isikuandmete kaitsele ei ole absoluutne õigus, vaid seda tuleb kaaluda vastavalt selle ülesandele ühiskonnas ning tasakaalustada muude põhiõigustega vastavalt proportsionaalsuse põhimõttele.

9. Teabenõudes küsitud andmed asuvad tehingute andmebaasis, millele on juurdepääs sätestatud MaaKatS §-is 6. AKI mõistab olukorda sama moodi nagu teabevaldaja, et vaide esitaja füüsilise isikuna soovis teavet selleks, et esitada see käimasolevate kohtumenetluste raames. See tähendab, et vaide esitaja ei klassifitseeru teabe saajaks MaaKatS § 6 lõike 11 alusel. Seega lõike 10 kohaselt tuli teabevaldajal kaaluda vaide esitaja õigustatud huvi andmebaasist teabe saamiseks. Kuna teabenõude vastuses vaide esitajale on MaRu välja toonud MaaKatS sätted, mille alusel kaaluti teabe väljastamist, siis ei saa AKI nõustuda vaide esitaja väitega nagu MaRu ei oleks viidanud teabe väljastamisest keeldumisel seaduse sellekohastele sätetele.

10. Järelepärimise vastuses märgib MaRu, et tehingute andmebaas ei sisalda isiku nime ega isikukoodi, kuid kinnistu muude andmete (aadress, registriosa) järgi on kinnisturaamatust võimalik saada andmed kinnistu omaniku kohta ehk jõuda isikuandmeteni. Sellest tulenevalt nõustub AKI MaRu seisukohaga, et vaide esitaja õigustatud huvi kaalumisel on aluseks tema juurdepääsuõigus isikuandmetele, mille töötlemisel tuleb lähtuda IKÜM-i nõuetest.

11. AKI mõistab MaRu selgituste kohaselt olukorda selliselt, et vastanduvate huvide kaalumisel lähtuti vaide esitaja teabe küsimise eesmärgist ning tehingute andmebaasis oleva isiku huvist, et kättesaadavad ei oleks tema tehinguandmed. Seda põhjusel, et kinnistu ostu-müügihind annab infot isiku varalise seisu kohta, mille avaldamine võib

riivata isiku eraelu puutumatust. AKI nõustub MaRu seisukohaga, et teave selle kohta, millise summa on isik kinnistu müügist saanud, annab infot selle inimese varalise seisu kohta ning ei saa välistada võimalust, et see on riive isiku eraelu puutumatusele.

12. Järelepärimise vastuses AKI-le on MaRu märkinud, et teabenõudes nähtu põhjal ei ole kinnistute ostu-müügitehingute andmete väljastamine vaide esitajale ka vältimatult vajalik kohtusse pöördumiseks oma õiguste kaitseks. Seda põhjusel, et andmeid soovitakse käimaolevate kohtumenetluste tarbeks. Selgitame siinkohal, et ei ole välistatud olukorrad, mil teabenõudjal on teabenõude korras õigus saada isikuandmeid. Kuid seda üksnes juhul, mil teabenõudja vajab neid enda õiguste ja vabaduste kaitseks, mida tuleb teabe küsimisel teabevaldajale ka põhjendada (AvTS § 14 lg 2). Vaides AKI-le on vaide esitaja märkinud, et ei soovi isikuandmeid. Seega AKI hinnangul ei ole tegemist olukorraga, mil vaide esitaja sooviks enda õiguste ja vabaduste kaitseks tehingute andmebaasist andmeid isikustatud kujul. AKI on teabevaldajaga sama meelt selles, et juba käimasolevates kohtumenetluste raames on kohtul õigus omaalgatuslikult vajalik teave teabevaldajalt välja küsida.

13. Vaide esitaja on vaides välja toonud, et MaRu poolt viidatud PS § 26 ei keela väljastada teabenõudes küsitud tehingute andmeid. Selgitame, et seaduse kommenteeritud väljaandes kirjutatu kohaselt (punkt 27) sätestab paragrahvi teine lause eraelu piiriklausli, mille kohaselt võib sekkuda perekonna- ja eraellu tervise, kõlbluse, avaliku korra või teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks, kuriteo tõkestamiseks või kurjategija tabamiseks. Paragrahvi 26 teises lauses on seega sätestatud kvalifitseeritud seadusereservatsioon, mis lubab eraelu riivata üksnes seadusega või seaduse alusel ja § 26 teises lauses kindlaks määratud põhjustel.

14. AKI mõistab MaRu viidet sättele põhjusel, et tehingute andmebaasis olevate isikute kohta isikuandmete väljastamine on sekkumine isiku eraellu. Seda võib teatud juhul teha, kuid MaRu hinnangul ei kuulu praegune olukord PS § 26 märgitud põhjuste alla. Samal seisukohal on ka AKI.

15. Vaides AKI-le märgib vaide esitaja, et ei taotlenud isikuandmete, st isiku ees- ja perenime, isikukoodi, elukoha jms, väljastamist. Esmalt märgime, et MaRu selgituste kohaselt mõistis teabevaldaja teabenõuet selliselt, et selles soovitakse tehingute andmebaasist andmeid täismahus, st koos isikuandmetega. Teiseks selgitame, et kui vaide esitaja algne soov oli saada andmebaasist andmeid ilma isikuandemeteta ehk praegusel juhul selliselt, et nende kaudu ei oleks isik ka kaudselt tuvastatav, siis oleks vaide esitaja saanud esitada MaRu-le sellekohase täpsustava teabenõude. AKI-le edastatud materjalidest ei nähtu, et seda oleks tehtud.

16. Vaides palutakse muu hulgas AKI-l kontollida, kas MaRu-l oli võimalik teabenõuet täita nii, et küsitud teabes on isikuandmed kinni kaetud. Juhime siinkohal vaide esitaja tähelepanu järgnevale. AKI ei saa olla soovide vahendaja ehk vaidemenetluse raames ei saa teabevaldajalt rohkem nõuda, kui teabenõudes on küsitud. Vaidemenetluse raames kogutud teabest ei nähtu, et vaide esitaja oleks teabevaldajalt sellisel kujul teabe väljastamist küsinud ehk MaRu oleks saanud võimaluse sel kujul teabenõude täitmiseks. Mis küll ei võta vaide esitajalt õigust sellekohase uue teabenõude esitamiseks.

17. Küll aga juhib AKI vaide esitaja tähelepanu teabevaldaja selgituses välja toodud tehingute päringukeskkonnale, mille kaudu saab näha statistilisi kokkuvõtteid nt tehingute arvu, pinnaühiku hinna jms kohta.

Kokkuvõte

18. Vaide esitaja palub AKI-l kontrollida, kas MaRu keeldumine Vilsandi saarel asuvate kinnistute ostu-müügiandmete väljastamisest soovitud ajavahemikul ja andmeekoosseisus on õiguspärane. Nagu vaideotsuses kirjutatust nähtub, siis MaRu on vastavalt MaaKatS §

6 lõikele 10 kaalunud vaide esitaja õigustatud huvi saada andmebaasis olevate isikute isikuandmeid ning jõudnud otsusele, et praegusel juhul ei ole vaide esitaja õigus teavet saada kaalukam kui teiste isikute õigused isikuandmete kaitsele. Seega AKI hinnangul on tehingute andmebaasist andmete väljastamata jätmine olnud õiguspärane. Sellest tulenevalt ei ole alust ettekirjutuse tegemiseks 23.11.20205 teabenõudega küsitud teabe väljastamiseks ning vaie jääb rahuldamata.

19. Lisaks soovib vaide esitaja, et AKI kontrolliks, kas vaide esitajal on põhjendatud huvi teabenõudes küsitud andmete väljastamiseks. Selgitame, et andmete saamise õigustatud huvi põhjendatust hindab asutus, kellelt teavet küsitakse. Nii nagu seda on praegusel juhul kaalunud MaRu ja selgitanud, mida osapoolte huvide vastandamisel hindas ja mis seisukohani jõudis. AKI hinnangul on MaRu tegutsenud õiguspäraselt hinnates vaide esitaja õigustatud huvi tehingute andmebaasist andmete, sh isikuandmete väljastamisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Karin Uuselu
jurist
peadirektori volitusel