

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Elu tee 40 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Papsaare küla, Pärnu linn

Töö nr.: 2601

Koostaja:

Pärnu Linnavalitsus

Konsultant:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

veebuar 2026

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Osapooled	3
2. Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	3
3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	4
3.1. Olemasolev olukord ja lähtetingimused	5
4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	7
4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	10
5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	11
5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid	11
6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE	14
7. KOKKUVÕTE	14

1. SISSEJUHATUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- a) koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju).
- b) Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹ määruse § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise puhul.

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see **võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

1.1. Osapooled

Tabel 1

Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu maakond	Conorel Grupp OÜ

Planeeringust huvitatud isik on Elu tee 40 kinnistu omanik.

2. Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Papsaare külas Elu tee 40 kinnistule elamupiirkonna välja ehitamine. Elu tee 40 kinnistu on kavas jagada 27-ks üksikelamu krundiks, millele lisaks on planeeritud haljasala vastavalt lisatud skeemile (vt Joonis 1). Täiendavalt planeeritakse kergliiklusteed Elu tee ja Elise tee äärde.



Joonis 1 Elu tee 40 kinnistu detailplaneeringu lahenduskeem

3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Elu tee 40 kinnistut, mis asub Pärnu linnas Papsaare külas Elise ja Elu tee ristmiku. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Elise ja Elu teelt.

Tabel 2 – katastriüksuse andmed

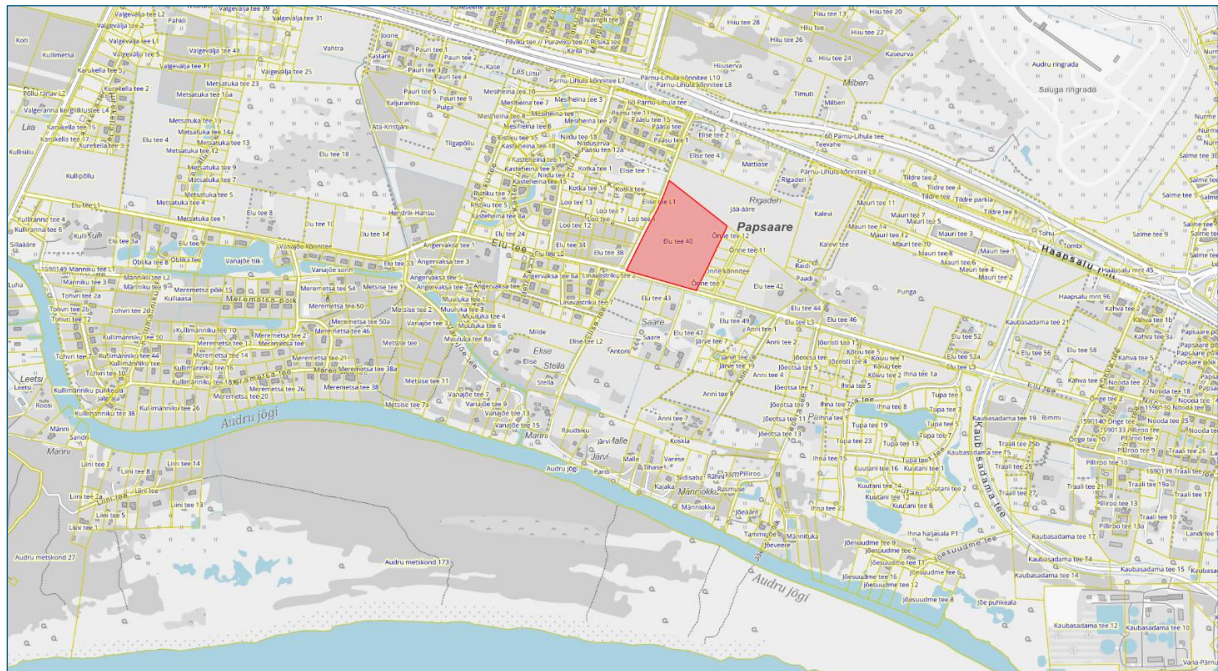
Katastriüksuse address: Elu tee 40

Katastritunnus: 15904:003:1274

Pindala: 49475,0 m²

Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Kinnistu on hoonestamata



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht Papsaare külas

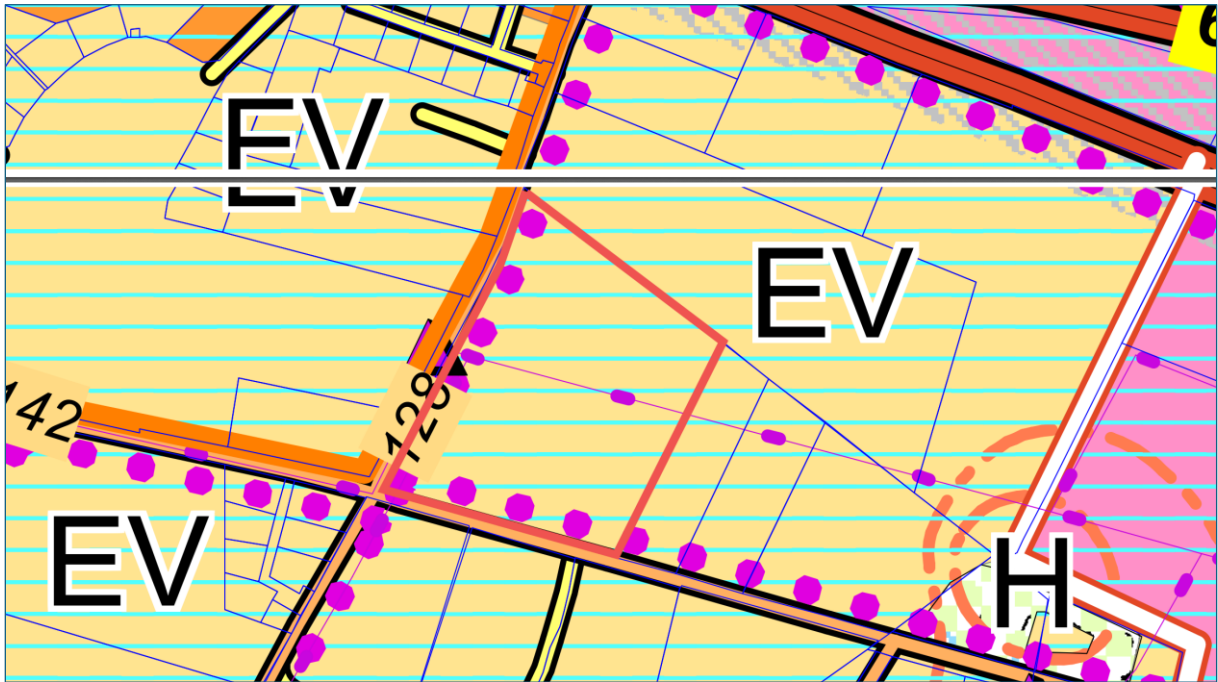
3.1. Olemasolev olukord ja lähtetingimused

Maakasutus.

Elu tee 40 katastriüksust ümbritsevad lähimad kinnistud on nii maatulundusmaa kui ka elumumaa sihtotstarbega. Maatulundusmaa sihtotstarve on külgneval Jää-ääre ja üle Elu tee asuval Antoni kinnistul. Elumumaa sihtotstarve on külgnevatel Öñne tee äärsetel kinnistutel. Üle Elise tee ja Elu tee asuvad samuti valdavalt elamukinnistud või elamupiirkonnad, mis on sõltuvalt asukohast hoonestatud või hoonestamata.

Elu tee 40 kinnistu on hoonestamata. Piirkond laiemalt on kujunev elamuala, kus varasemad põllumaad on planeeritud elamumaadeks. Ümbruskonnas on mitmeid välja ehitatud või ehitamisel olevaid elamupiirkondi.

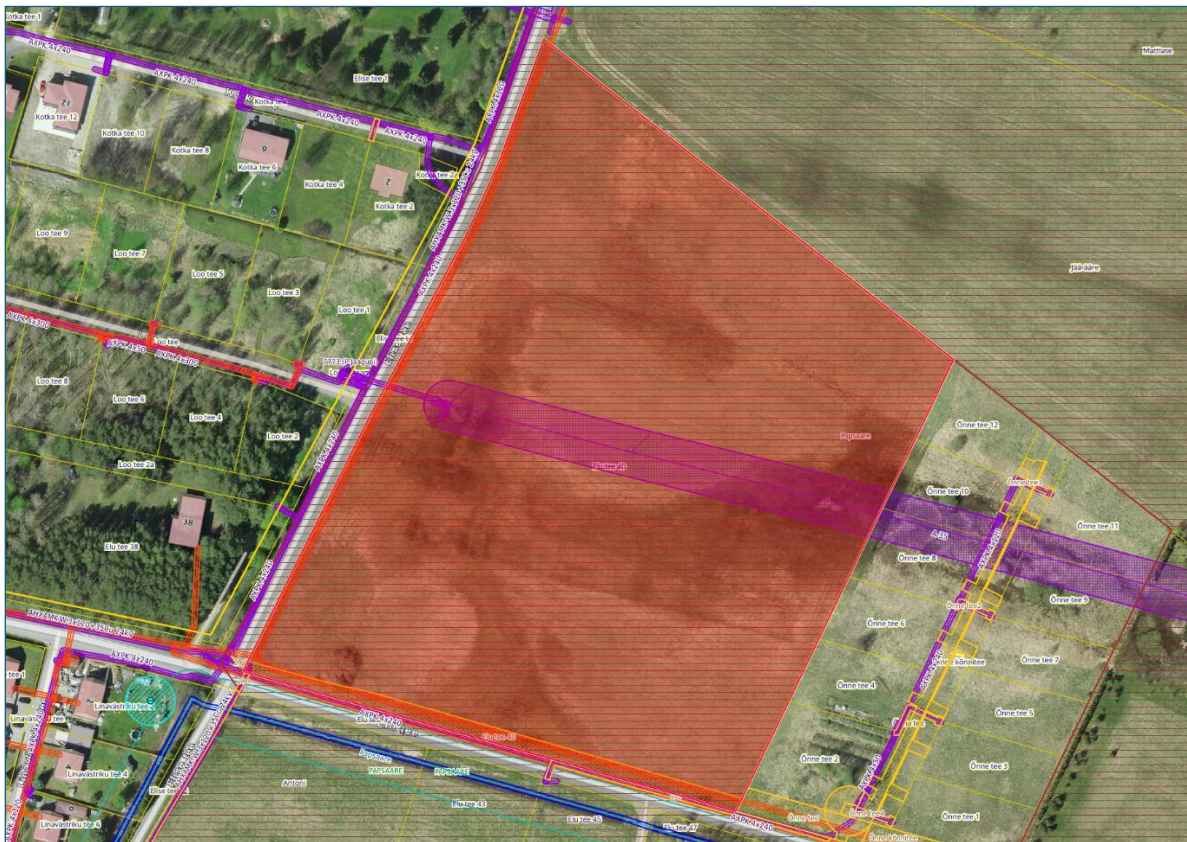
Kehtiva Audru valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13. mai 2010 määrusega nr 19) on ala juhtfunktsiooniks määratud reserveeritud **elumumaa (EV)**.



Joonis 3 Elu tee 40 kinnistu asukoht kehtiva Audru valla üldplaneeringu kaardil (punane kontuur)

Piirangud, kitsendused

Planeeritavale alale jäävad olemasolevate elektri õhu-, maakaabelliini ja sidekaablite kaitsevööndid.



Joonis 4 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardist

Looduskaitse ja –keskkond

Lähim looduskaitseala on Valgeranna hoiuala, mis asub planeeritavast alast ca 600 m kaugusel.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering¹ näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks (lk 38):

- maaliste piirkondade arendamise eeldused ja võimalused täpsustada üldplaneeringuga;
- eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu;
- uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid;
- planeeringute koostamisel rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi. Selleks võib üldplaneeringutes määrata hoonestatavate kruntide suuruse, hoonegruppidesse kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arvu, hoonegruppide lubatud vahekaugused, mahud jne;
- maalises piirkonnas vältida linnalise asustuse kavandamist, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid;
- vältida ehitustegevust liigniisketel aladel;
- üleujutusalaadele (meri ja jõed) asustuse kavandamisel teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude ennetamiseks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Väärtuslik põllumajandusmaa (p 3.2.1. lk 57 ja 58)

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritava maa või püsirohumaa või mõlema maa kõlvikust koosnev, samuti püsilikultuuride kasvatamiseks olev maa-ala (üheskoos põllumajandusmaa), mille boniteet on võrdne või suurem Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist. Maakonnas, mille põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist madalam, on väärtuslik see põllumajandusmaa massiiv, mille boniteet on võrdne või suurem maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (lk 102).

Pärnumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on Maaeluministeeriumi arvutuste kohaselt 35 hindepunkti (lk 57).

Üldised soovitusel väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks:

- hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna;
- säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud;
- põllumajandusmaa metsastamine saab toimuda ainult üldplaneeringu alusel;
- väärtuslik põllumajandusmaa ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisele ja väljaandmisele õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel;
- loobuda uute elamualade (v.a üksikelamute) kavandamisest väärtuslikule põllumajandusmaale;
- mõjuvatel põhjustel ja täiendava kaalutlemise tulemusena on väärtuslikku põllumajandusmaad võimalik kasutada ettevõtluse arendamiseks (ümbertöötlemine ja väärimine);

¹ <https://riigiplaneering.ee/parnu-maakonna-planeering>

- väärtusliku põllumajandusmaa ja riigitee koridori kattuvuse korral tuleb säilitada võimalus riigitee ehitamiseks.

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks:

- täpsustada väärtuslike põllumajandusmaade piirid ja ulatus;
- tagada väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbeline kasutamine;
- seada täiendavad kasutustingimused väärtuslike põllumajandusmaade säilimiseks;
- riigimaanteede kaitsevööndisse väärtuslikke põllumajandusmaid mitte määrata.

Audru valla üldplaneering² (olulisemad tingimused)

2.2.1.1 Arhitektuursed nõuded elamute planeerimiseks ja projekteerimiseks (lk 13)

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel väljaspool tiheasustusalasid ja detailplaneeringu kohustusega alasid on kohustuslik kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). St hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete nurga suurus tuleb määrata detailplaneeringuga).

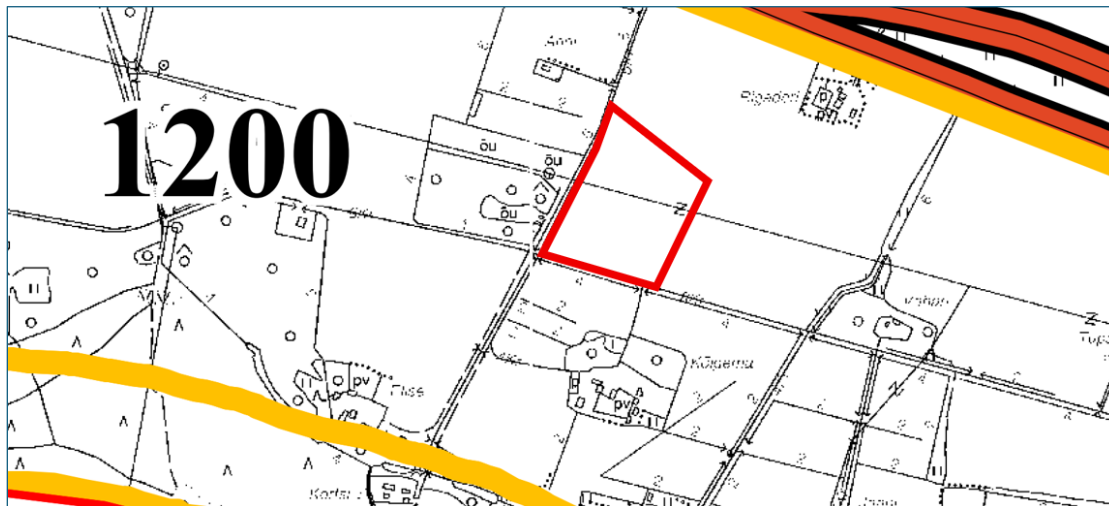
2.2.3.1 Nõuded elamukrundi või elamu ehituseks taotletava maaüksuse suurusle (lk 18)

Üldplaneeringuga kehtestatakse Audru valla erinevates piirkondades minimaalsed lubatud uute elamukruntide või elamu ehitamiseks lubatavate maaüksuste suurused.

Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile või maaüksusele ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid või maaüksused kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Elamukruntide ehk ühepereelamu ehitamiseks lubatud kruntide minimaalsed suurused valla erinevates osades on määratud kompaktse hoonestusega alade puhul SKEEMIL 1: Elamukruntide miinimumsuurused (vt Joonis 5). Skeemil olev suurus ruutmeetrites on minimaalne lubatav ühepereelamu ehitamiseks kavandatud uue krundi suurus. Sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks (v.a juhul, kui see oli juba enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist nii määratud kehtinud detailplaneeringuga).

² https://parnu.ee/OV/AudruOV/YP_Audru/



Joonis 5 Elu tee 40 kinnistu asukoht Audru valla üldplaneeringu skeemil elamukruntide miinimumsuurused

Seoses elamuehituse arendamisega soovitakse üha rohkem põllu- ja metsamaad muuta elamumaaks. Elamualade laiendamine toob kaasa surve looduskeskkonnale. Äärelinnastumise protsessi arenemisel on surve all keskustlinnade lähedased hea teevõrguga alad. Valla soov on saavutada kompromiss looduskeskkonna hoidmise ning elamuehituse- ja tootmise arendamise vahel (lk 15).

Koostatav Pärnu linna üldplaneering 2035⁺³ (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 18.09.2025 otsusega nr 28) näeb piirkonda ette tiheasustusala ja pereelamumaa (EP) juhtfunktsiooni. Minimaalseks krundi suuruseks on määratud 1200 m², mille puhul on täisehituseks kuni 25% krundi pinnast.

Asustuse suunamine (lk 17).

Üldplaneeringuga suunatakse eelkõige olemasoleva asustuse tihendamist linnalistes piirkondades ning hajaasustusala külakeskustes, kus on ajalooliselt kujunenud kompaktsem asustus.

Eesmärk 6: Toetada Pärnu linna liikuvuse ja transpordi jätkusuutliku arengut (lk 16).

1.34. Prioriteediks on erinevate liikumisviiside, eelkõige jalgsi ja rattaga liikumise ning ühistranspordi arengu suunamine, et vähendada mootorsõidukite kasutamise vajadust.

1.35. Soodustatakse ühistranspordi optimaalset ja sujuvat liikumist asustusüksuste ja reisisadamate, lennujaama ja raudteejaama vahel, et tagada kiire, mugav ja keskkonnasäästlik liikumine.

Detailplaneeringud

Elu tee 40 kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringut.

³ <https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?itm=2123307>

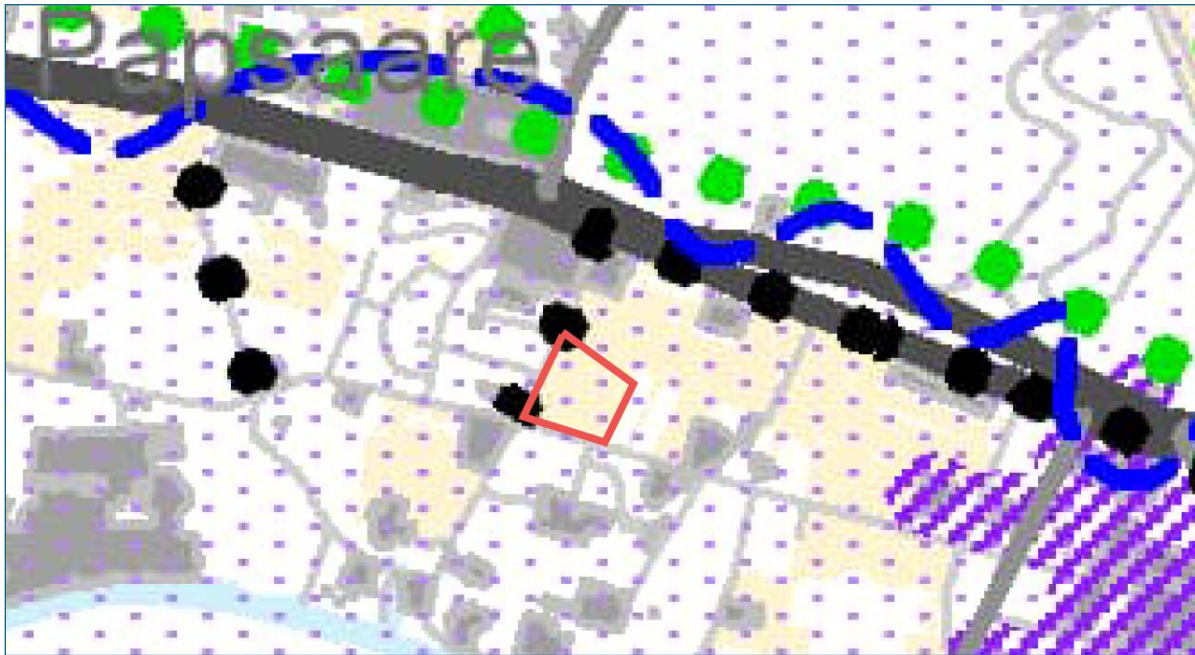
4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Koostatav detailplaneering on kavas koostada kehtiva Audru valla üldplaneeringu kohasena. Samas seab nii maakonnaplaneering kui ka koostatav üldplaneering arengueesmärged, mida tuleb täiendavalt kaaluda. Aina enam on päevakorral valglinnastumisega seotud otsesed ja kaudsed mõjud, seda olulisemaks muutub ka sellega kaasnevate mõjude hindamine ning vastavate otsuste tegemine. Pärnu maakonnaplaneering näeb ette, et eelistada tuleb uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Ka koostatav üldplaneering näeb ette asustuse tihendamise põhimõttel, et tihendatakse seal, kus on ajalooliselt kujunenud tihedam asustus.

Koostatav üldplaneering näeb ette veel ka säästvate transpordiliikide ja ühistranspordi kasutuse suunamist, et vähendada mootorsõidukite (eraautode) kasutamise vajadust.

Koostatav detailplaneering on nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringu maakasutuse ja ehitustingimustega kooskõlas. Valglinnastumine on pikaajaline protsess, mis on Lihula mnt, Audru jõe ning Pärnu ja Audru asulate vahel kestnud juba ca 20 aastat ning selle tulemusena on piirkonnas välja kujunenud üsna ulatuslik eramupiirkondade võrgustik. Piirkonnas on veel mitmeid põllumaid, kuid hinnanguliselt hõlmavad üle poole alast juba erinevad elamualad. Piirkond on varustatud ühistranspordiga. Piki Elu teed ehitatakse välja (ja on osaliselt ehitatud) kergliiklusteid. Pärnu-Lihula tee ääres on olemasolev kergliiklustee Pärnu keskustlinnast kuni Valgerannani. Piirkonnas teenused asuvad peamiselt Pärnu keskustlinna piiril asuvas kaubanduskeskuses ning selle lähipiirkonnas, mis on ca 2 km kaugusel planeeritavast alast.

Vastavalt maakonnaplaneeringule on piirkonnas suhteliselt palju väärtuslikku põllumajandusmaad (vt Joonis 6) ning ka Elu tee 40 kinnistu on märgitud maakonnaplaneeringus väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Arvestades nii kehtiva Audru valla üldplaneeringu kui ka koostatava üldplaneeringu maakasutuse sihtotstarvet on siin kõige suurem konflikt kõrgema taseme arengudokumendiga.



Joonis 6 Väärtuslik põllumajandusmaa Pärnu maakonnaplaneeringu kaardil (Asustuse joonis)

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)
Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne planeeringu eesmärgiga seonduvalt (elamupiirkond) ülemäära mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju peamiselt müra ja peenosakeste lendumise näol.

Jäätmete kogumine korraldatakse linna territooriumil vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus
Planeeritavad funktsioonid (üksikelamud) ei kätke endas õnnetuse ohtu.

Tuleohutus

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis- ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Liiklus

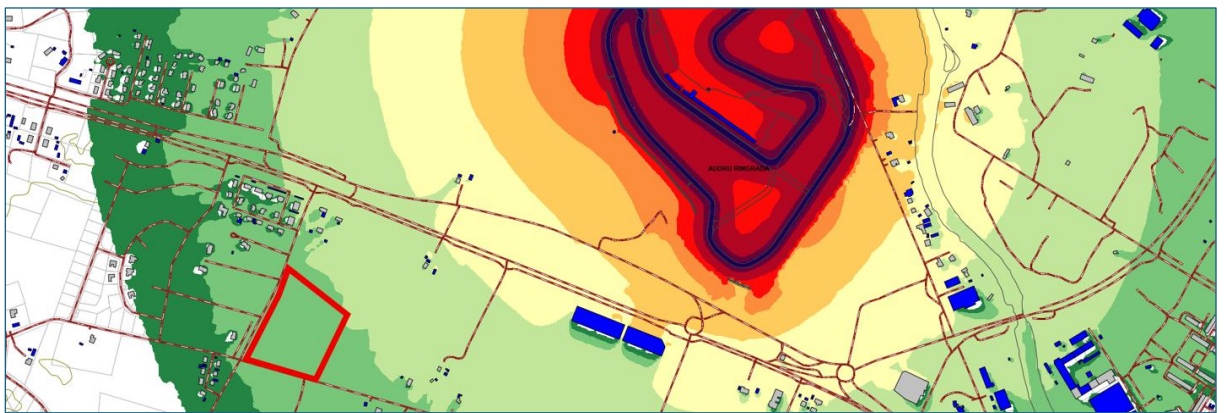
Planeeritav ala juurdepääs on Elu teelt ja Elise teelt. Elu tee ja Elise tee ristmikul on olemasolev künnis, mis aitab piirkonnas liikluskiiirust vähendada. Miinuseks on siiski Elu tee praegune lahendus, mille ääres ei ole veel kergliiklusteid, mis on pikk ja sirge ning soodustab seetõttu piirkiruse ületamist. Arvestades, et piirkonnas on palju lapsi, kujutab selline lahendus endast täiendavat ohtu. Planeeritava ala teed lahendatakse piisavalt käänulistena, et kiiruse ületamine

oleks välistatud keskkonna kujunduse läbi ning lisaks nähakse ette täiendavad liikluse rahustamise meetmed.

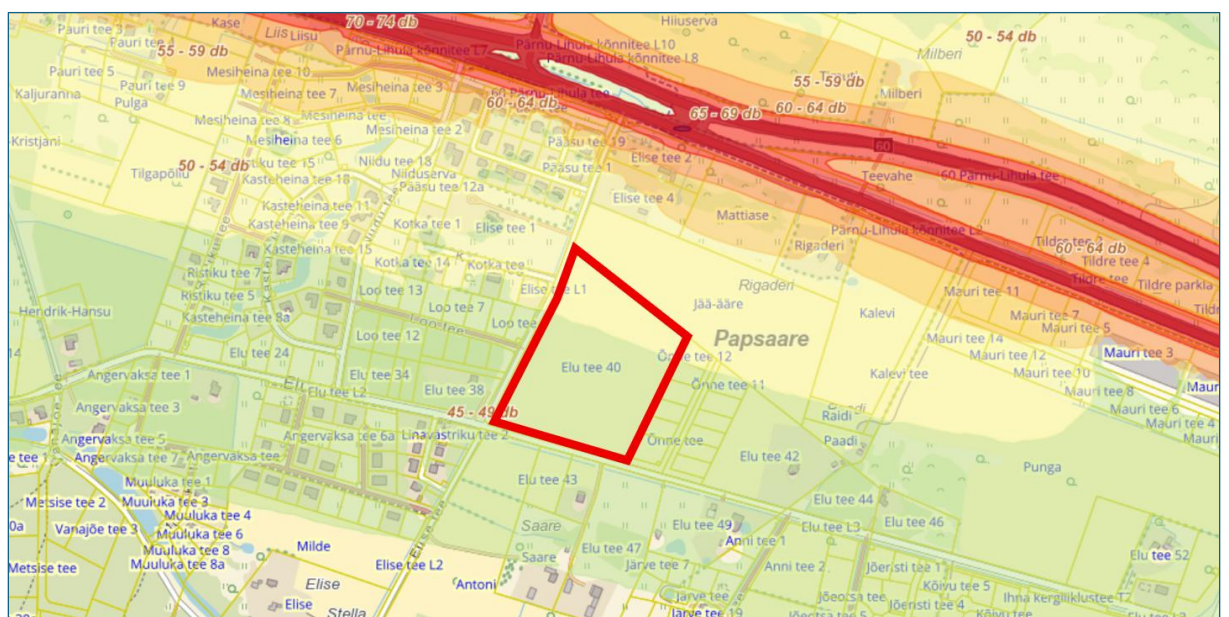
Müra

Planeeritava ala läheduses paiknevad kaks peamist müraallikat, mis on Audru ringrada ja Lihula maantee. Mõlemale on koostatud ka mürakaardid (vt Joonis 7 ja Joonis 8), mille kohaselt jääb planeeritav ala madala müratasemega alale ning nimetatud objektid planeeritavale alale ülemäärast negatiivset mõju ei avalda. Samas kostavad ringraja helid sõltuvalt ilmastikust märksa kaugemale ning võivad põhjustada häiringuid ja mõjutada seeläbi piirkonna inimeste elukvaliteeti.

Osaliselt jääb ala Haapsalu mnt liikluspõhine müra 50 – 54 dB alasse, mis ületab veidi müra normtasemete sihtväärtust 50 dBA. Tegemist on hetkel valdavalt lageda alaga, kus ei ole olulisi müra levikut takistavaid objekte.



Joonis 7 Väljavõte Pärnu linna välisõhu mürakaardist - Audru ringrada



Joonis 8 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti mürakaardi rakendusest

Vibratsioon

Vibratsiooni mõju puudub või on vähene. Võib ette tulla ajutist vibratsioonitaseme tõusu seoses ehitustegevusega, mis on ajutine ja lühiajaline.

Õhukvaliteet

Planeeritava ala ümbrus on osaliselt põllumajanduslik maa, mis tähendab, et hooajaliselt võib tekkida põllumajandusest tulenevalt õhukvaliteedi muutuseid kas siis lõhna või peenosakeste (tolmu) häiringu näol. Samas on põllumajandusmaid jäänud suhteliselt väheks ning enamus alast on väikeelamupiirkond, mis on suhteliselt hea õhukvaliteediga.

Insolatsioon

Planeeritav ala ja planeeritav hoonestus asuvad muust hoonestusest eemal, mistõttu insolatsioonitaseme ülemäärast vähenemist naaberkinnistutel ei ole ette näha.

Soojussaare efekt

Planeeritakse üksikelamupiirkonda, mis on valdavalt haljastatud, mistõttu ei too see endaga kaasa soojussaare efekti.

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on ruumilises kontekstis suhteliselt suur arvestades, et tegemist on suure maa-alaga. Samas on tegemist jätkuva elamuarendusega piirkonnas, kuhu on elamupiirkondi välja ehitatud juba paar aastakümnet.

Lähtuvalt sellest on olemasolevate põldude e väärtusliku põllumajandusmaa keskele elamuala ehitamine suhteliselt suure pikaajalise mõjuga, mis võib endaga kaasa tuua konflikti erinevate maakasutusviiside vahel või siis põllumaade hoonestamise ning sellega kaasneva valglinnastumise protsessi jätku.

4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus:

Tegemist on vähese tundlikkusega maa-alaga. Piirkonnas ei ole kaitstavat kultuuripärandit.

5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)

Lähim looduskaitseala (Valgeranna hoiuala) asub planeeritavast alast ca 600 m kaugusel (teisel pool Audru jõge), mis tähendab, et arendusega ei kaasne looduskaitsealale olulist ebasoodsat negatiivset keskkonnamõju.

6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Elu tee 40 kinnistu hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestev, pöördumatu ja pikaajaline. Ala hoonestamisel on märkimisväärne piiriülene mõju, kuid kuna ala on juba laiemalt elamualaks kujunemas, siis on tegemist pikemalt toimunud protsessi jätkumisega.

Piirkonda elanike juurde lisandumise peamine negatiivne kumulatiivne mõju on autoliikluse kasv, sest valdav osa teenuseid ja töökohti asub Pärnu kesklinnas, mistõttu suurendab piirkonna elanike arvu kasv ka kesklinna autoliiklust.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- a) Planeeritava ala siseselt anda tingimused rahustatud liikluse ja elukeskkonda sobiva (inimsõbraliku) tänavalahenduse kujundamiseks.
- b) Näha ette keskkonda sobivad meetmed müra hajutamiseks ja leviku takistamiseks (kõrghaljastus, puisteed vms).

7. KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Elu tee 40 kinnistu detailplaneeringu realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi vahetuid keskkonnamuutusi ja/või -ohte, mis vajaks keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) menetlust.

Peamine negatiivne keskkonnamõju, mida piirkonna arendamine endaga kaasa toob on autoliikluse kumulatiivne kasv, sest hoolimata ühistranspordi olemasolust on valglinna elanike peamiseks liiklusvahenduks auto, mis toob endaga kaasa täiendava liikluse keskustes. Tegemist on pikaajaliselt kujuneva probleemiga, mida ei ole võimalik lahendada ühe detailplaneeringuga. Koostatav detailplaneering annab lahendustesse oma panuse, milleks on maa planeerimine Elu tee äärse kergliiklustee tarbeks ning Elise tee äärde kavandatud kergliiklustee. Vahetult planeeritava ala juures on ka ühistranspordipeatus, mis annab alternatiivse võimaluse autoliiklusele.

Teine oluline mõju on seotud Pärnu maakonnaplaneeringus märgitud väärtuslike põllumaadega. Elu tee 40 kinnistu asub samuti märgitud väärtuslikul põllumaal. Tegemist on olulise teemaga, mis on seotud toidujulgeoleku ja efektiivse maakasutusega. Samas on piirkond kavandatud elamumaaks juba 2010 kehtestatud Audru üldplaneeringuga, millega on juba hulgaliselt (väärtuslikke) põllumaid elamualadeks planeeritud. Nagu eelpool öeldud, siis on tegemist juba pikalt kestnud protsessiga ning ala on suures osas üksikelamumaaks planeeritud. Samuti ei ole mõistlik kujundada piirkonda, kus on vaheldumisi põllu- ja elamumaad, sest periooditi võib põllumajandusega kaasneva suhteliselt palju häiringuid, müra, peenosakeste, põllumajandusmasinate liikumise ja lõhna näol.

Põllumaade boniteet sõltub ka drenaaži toimimisest, mis Elu tee 40 kinnistul korralikult ei toimi ning mille tõttu on maa reaalne boniteet ca 10 punkti väiksem, mis tähendab, et tehniliselt ei ole enam tegemist väärtusliku põllumaaga⁴.

Maakonnaplaneering annab üldised suunised üldplaneeringute koostamiseks ja ei ole seadnud otseseid suuniseid elamualade planeerimiseks. Lähtuvalt sellest tuleks antud teema reguleerida koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga, mis on detailplaneeringute ja ehitustegevuse aluseks.

⁴ konsultatsioon Maa- ja Ruumiameti maaparandushoiu büroo peaspetsialisti Peeter Karpaga

Arvestades, et piirkonnas on olemas ühistransport, välja ehitatakse kergliiklusteid ning tegemist on juba olulise ja areneva linnapiirkonnaga, siis on ala planeerimine elamualaks igati asjakohane kehtiva üldplaneeringu tingimuste raames.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alata Pärnu linnas Papsaare külas Elu tee 40 kinnistu detailplaneeringu (KSH) menetlust. Vastavalt Planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanneteks planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.