

Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja
Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Tori Vallavalitsus**

Konsultant: OÜ Linnak
Karri Tiigisoon
Reg nr 12913059
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Detsember 2023

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	5
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	5
4.1.	Sauga valla üldplaneering.....	7
4.2.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	8
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	8
5.1.	Järeldused.....	11
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	12
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE.....	12
7.	KOKKUVÕTE	12

Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

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:

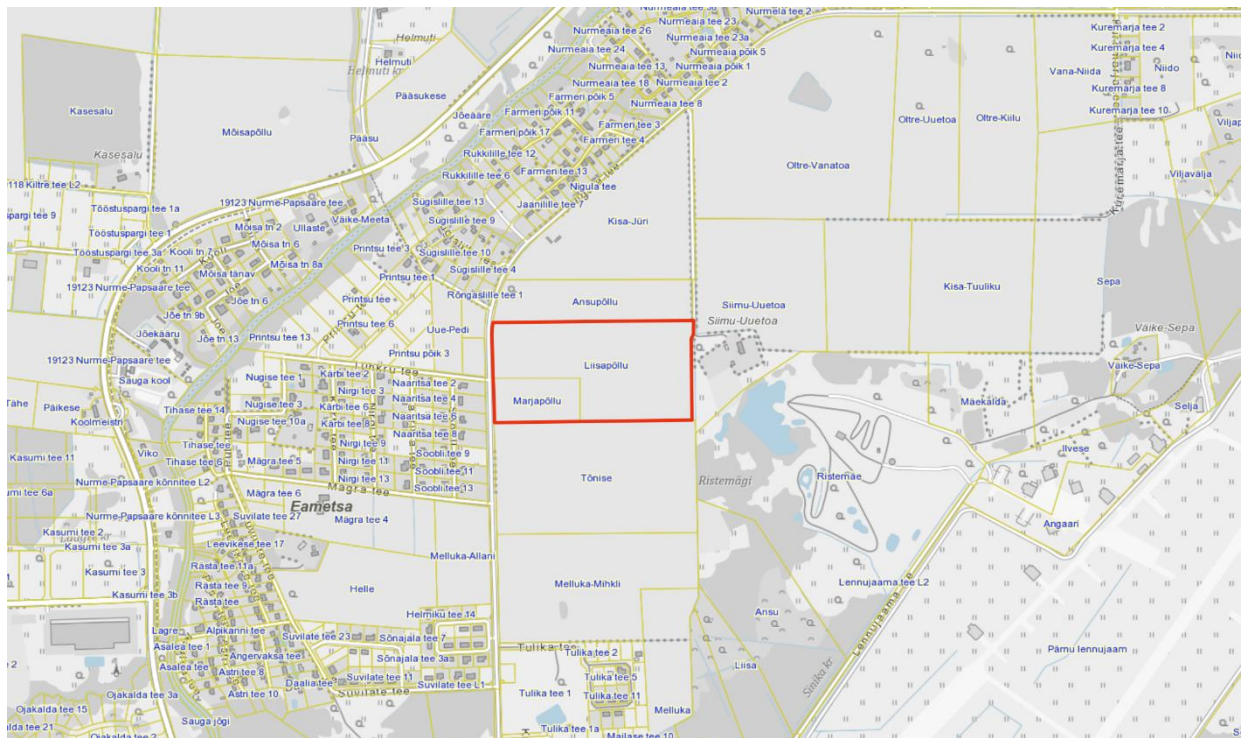
- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju);
- koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

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.

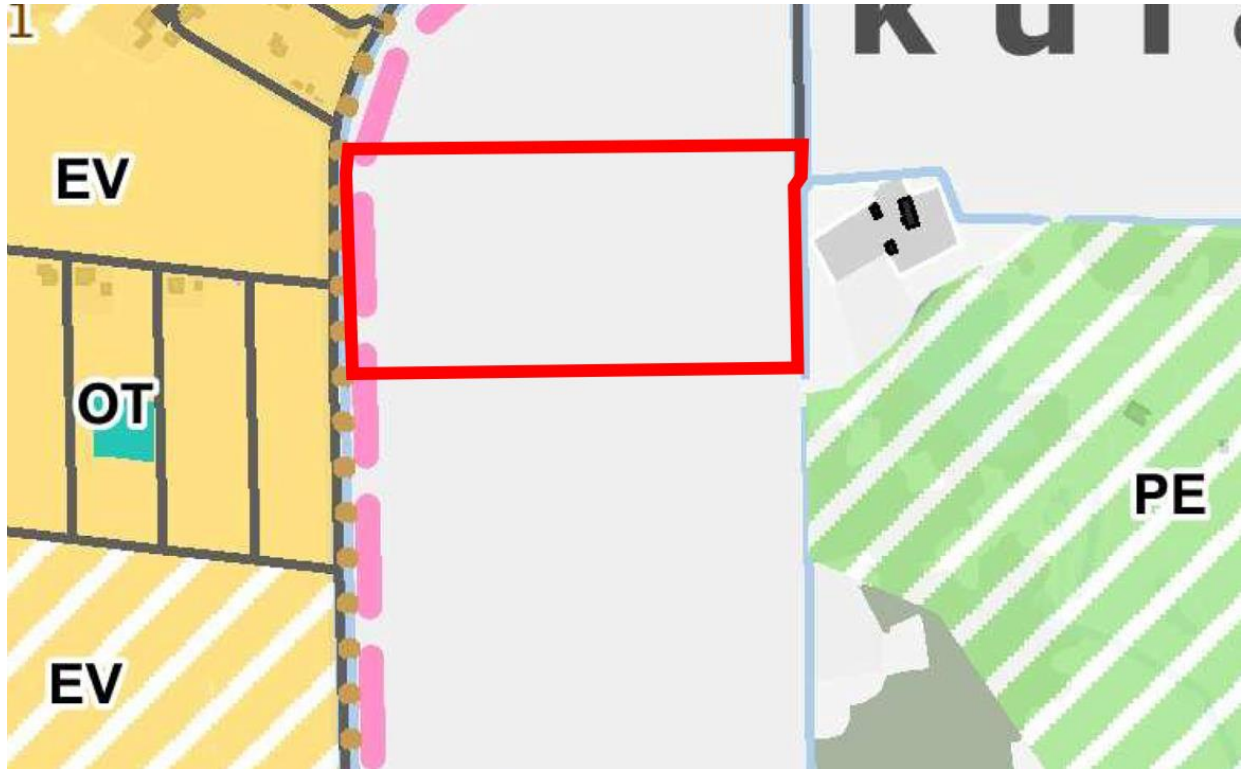
2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Marjapõllu (73001:001:1373) ja Liisapõllu (73001:001:1372) kinnistuid kogupindalaga 10,57 ha, mis asuvad Tori vallas Eametsa külas Pärnu lennujaama lähedal.

Olemasolev juurdepääs kinnistutele on Nigula teelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht Pärnu lennujaama lähedal



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kaardil (punane kontuur)

Hoonestus, maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud põllumaana ja ei ole eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud.

Hoonestus. Ehisregistri (www.ehr.ee) andmetel on kinnistud hoonestamata.

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)

Peamise mõjutegurina jääb lähedusse Pärnu lennujaam ja lähedusse (Riste mäe kinnistu) jääb krossirada.

Looduskaitse ja –keskkond

Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

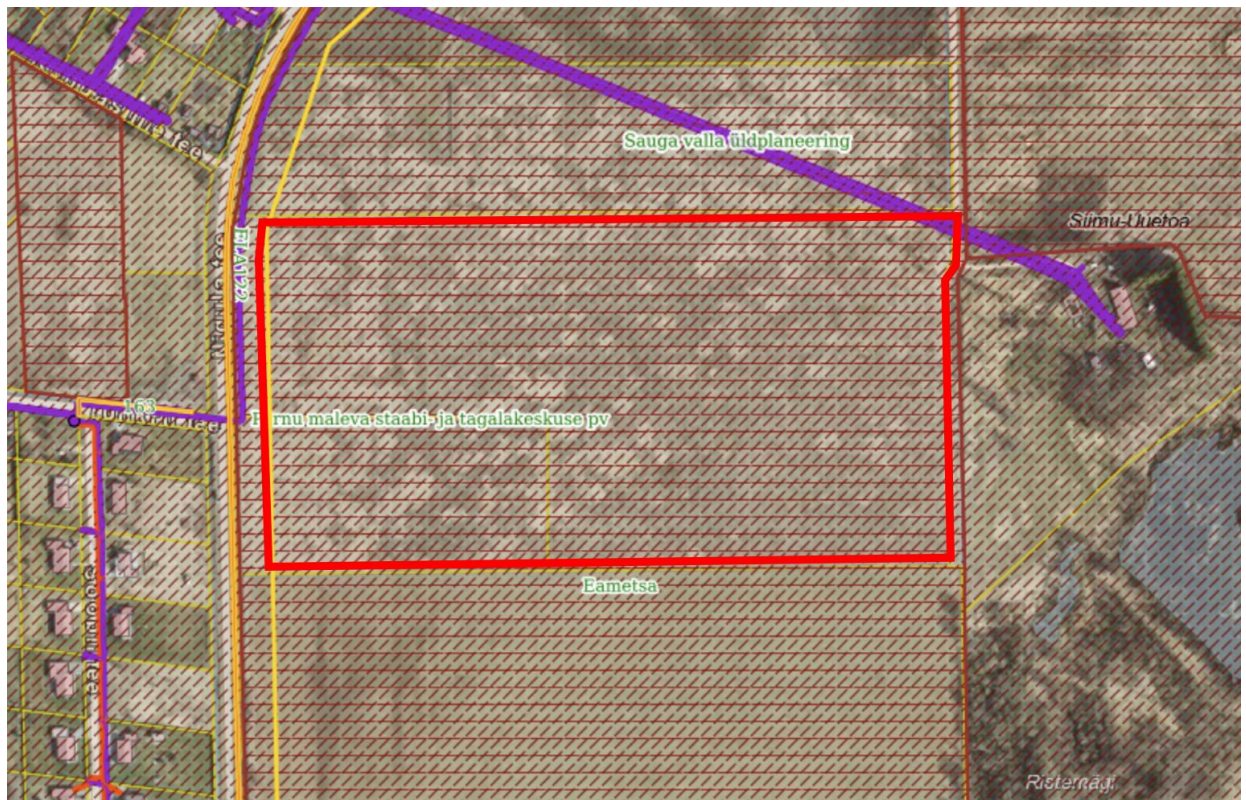
Lähipiirkonnas paiknevad mõned III kategooria kaitsealuse fauna elupaigad, mis asuvad planeeritavast alast 1,3 – 3 km kaugusel.

Lähimad looduskaitsealad on Pärnu rannaniidu looduskaitseala ja Valgeranna hoiuala, mis asuvad ca 4,5 km kaugusel planeeritavast alast.

Olulisemad kitsendused ja piirangud

Planeeringuala jääb Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndisse.

Planeeritavale alale jääb ka elektripaigaldiste kaitsevöönd ning Eametsa maaparandussüsteemi maa-ala (id 11468964, vid 6114870010110001).



Joonis 4 Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistutele elumupiirkonna kavandamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

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

Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)

Asustuse suunamise üldised põhimõtted (lk 36)

- Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada.
- Hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud maid ning hooneid uuesti kasutusele võttes.
- Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.
- Toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust. Arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.
- Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Kogu teedevõrk siduda elu- ja töökohti pakuvate ning teenuseid osutavate keskuste vahel. Kujundada ohutu kergliiklusteede võrgustik.
- Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil.
- Veekogude kasutamisevõimalusi suurendada veeäärsete alade väärtustamisega ja vaadete avamisega.
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute koostamisel.
- Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- Kahanevates asulates selgitada välja lagunenu tootmishooned ja elamud. Leida neile uus kasutusotstarve või likvideerida.
- Tühjaks jäänud ohtlikud hooned lammutada.
- Elamu- ja puhkealadeid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitse harjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse, arvestades neist tulenevate negatiivsete mõjudega (müra, tolm, heitgaasid jm).
- Vältida elamualade kavandamist veekogude ehituskeeluvöönditesse ja roheline võrgustiku aladele.
- Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

¹ <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>

4.1. Sauga valla üldplaneering²

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused väikeelamu maa-ala jaoks (58):

- Ehitustegevus ja katastriüksuste jagamine toimub detailplaneeringu alusel.
- Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda suurema ala kohta ühise detailplaneeringu või hoonestuskava vmt ülevaatliku dokumendi koostamist ehitustegevuse ning katastriüksuse jagamise ja piiride muutmise alusena. Detailplaneeringu või hoonestuskava ala suurus ja optimaalne paigutus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, võttes arvesse elamuala krundistruktuuri, asustuse arengu ruumilist jätkuvust, vajalike infrastruktuuride olemasolu ning vajalike juurdepääsuteede rajamise või selleks reserveerimise võimalust jmt.
- Ehitamisel, katastriüksuste jagamisel ja piiride muutmisel tuleb silmas pidada kogu elamupiirkonda tervikuna – selle hoonestusloogikat, taristute kulgemist ja nende rajamise võimalusi jms.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede struktuuri. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Ehitusõigusega elamumaa krundi minimaalne suurus on 1200 m².
- Tiheasustusaladel uute väikeelamumaade väljaarendamisel lähtuda väljaehitatud teede, taristu ja asustusstruktuuri olemasolust. Kompaktse asustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele.
- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävatele aladele elamute rajamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist.
- Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav näha ette planeeritavale alale sarnane ilme kogu ala ulatuses.
- Hoonete rajamisel, laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.
- Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb järgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).
- Juurdepääsude kavandamisel kaaluda olemasolevate teede ja ajalooliste teedekoridoride ärakasutamise võimalusi ning eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevat teedevõrku ja/või ajaloolisi teekoridore.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Detailplaneeringutes näha ette võimalused taristute paigaldamiseks ja väikeelamualale vajalike teedevõrgu väljaarendamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.
- Täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustuslik säilitada kõrghaljastus kuni 2500 m² suurusel elamukrundil vähemalt 20% ja üle 2500 m² suurusel elamukrundil

² <https://www.torivald.ee/kehtivad-uldplaneeringud>

Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

- vähemalt 30% planeeritud krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud.
- Maanteede lähedusse (sanitaarkaitsevööndisse) ehitamisel tuleb silmas pidada, et müra ja õhusaaste tasemed võivad ületada normtasemeid, seetõttu võib vööndis inimese elamine ja puhkamine kahjustada inimese tervist. Kuna Tallinn-Pärnu-Ikla maantee võidakse rekonstrueerida I klassi maanteeks, siis tuleb Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel arvestada vööndi laiuseks 300 m tee servast. Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteel ja Via Baltica Pärnu ümbersõidu maanteel tuleb arvestada vööndi laiuseks 200 m tee servast.
- Uute elamualade kavandamisel raudteele lähemale kui 200 m tuleb läbi viia raudteelt lähtuva müra modelleerimine ning vajadusel võtta kasutusele meetmed mürataseme normidega vastavusse viimiseks.

4.2. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala tähistatud põllumaana ja ei ole eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud.

Kuna piirkonnas ja planeeritava ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualad, siis on juhtfunktsiooni muutmine elamualaks üldjoontes olemasoleva keskkonnaga kooskõlas, kuid olemasolevatele põllumaadele elamute planeerimist tuleb aina enam nii antud planeeringu kui ka üldise valginnastumise raames põhjalikult kaaluda.

Tegemist on ka Pärnu linnale suhteliselt lähedale jääva alaga, mistõttu ei ole pendelrände vahemaa linna suunas väga pikk, kuid ühendus linnaga on halb.

Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringu väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)

Kuna piirkonda kavandatakse elamupiirkonda, siis ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega ülemäärast mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Seoses ehitustegevusega kaasnevad elamupiirkonna tekkega piirkonnas ühekordsed ehitustööd seoses hoonete ja muu vajaliku taristu ehitamisega.

Detailplaneeringuga seada tingimused soojuspumpade välisseadmete ja muu tehnovarustuse paigutamiseks nii, et see tekitaks võimalikult vähe häiringuid.

Vibratsiooni ja müra hulk kaasneb seoses ehitustegevusega, mis on ajutise mõjuga.

Välisõhu kvaliteedi muutus on seotud samuti võimaliku ehitustegevusega, mis võib kaasa tuua tolmu jm heitmete ajutise tõusu ehitustegevuse poolt puudutatud piirkonnas.

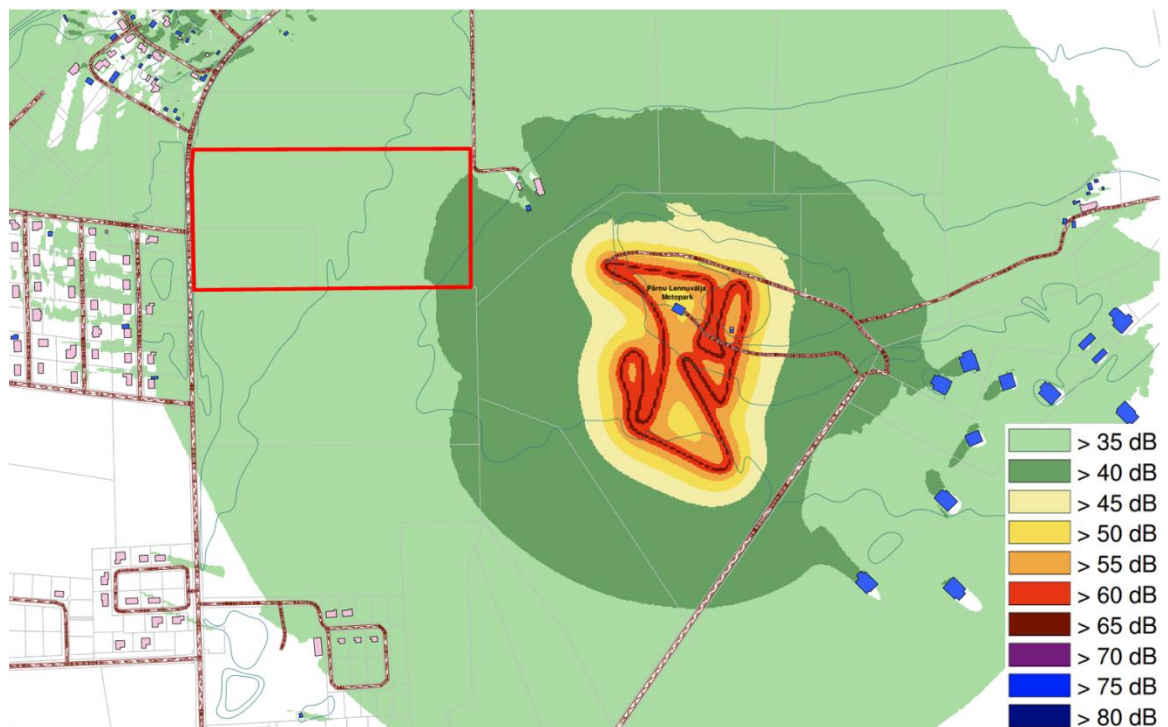
Jäätmete kogumine korraldatakse elamupiirkonnas vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus
Uue elamupiirkonna ehitamisega ei kaasne olulist ohtu tervisele või keskkonnale. Samuti ei kaasne sellega ülemäära õnnetuste riski.

Võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Uute hoonete puhul toimub tuleõnnetusohu minimeerimine projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

Uute elamute lisandumisega suureneb ka piirkonna liikluskoormus. Pereelamupiirkondade suhteliselt väikese liikluskoormuse tõttu ei ole ette näha liiklusest tulenevat olulist täiendavat ohtu võrreldes olemasolevaga.

Seoses lähedal asuva krossiraja ja lennuväljaga kaasneb mürahäiringu tõenäosus, millest olulisem on läheduses oleva krossiraja müra (vt joonis 5 ja 6). Mürahäiring ei ole alati seotud heli tugevusega vaid sõltub ka heli iseloomust, korduvusest jms teguritest.



Joonis 5 Väljavõte Tori valla välisõhu mürakaadist (OÜ Inseneribüroo STEIGER, töö nr 21/3566)



Joonis 6 Väljavõte Tori valla välisõhu mürakaadist (OÜ Inseneribüroo STEIGER, töö nr 21/3566)

- Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond
Ehitustegevus piirneb valdavalt planeeritava alaga ja ei mõjuta vahetult ümbritsevaid elamualasid. Mõju on võimalik vähendada ehitustegevuse korraldamise ja läbimõeldud kommunikatsiooniga.
- Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
Planeeritava ala lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte.
Ala senine väärtus on eelkõige kui võimalik põllumaa. Seoses elamuarendustega, on vaba põllumaa hulk langustrendis. Samas on piirkond laiemalt kujunemas linnalähedaseks elamualaks, mistõttu on vajalik kaaluda, millises ulatuses peaks linnalähedasi põllumaid säilitama.
- Mõju kaitstavatele loodusobjektidele
Planeeritava ala lähedusse ei jää looduskaitselisi objekte.
- Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale
Planeeritavad tegevused ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest asub Natura 2000 võrgustiku aladest piisavalt kaugel. Lähimad Natura 2000 alad on Pärnu jõe loodusala, Pärnu rannaniidu looduskaitseala ja Valgeranna hoiuala, mis jäävad planeeritavast alast ligikaudu samale kaugusele (ca 4,6 km).
- Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Piirkonna näol on tegemist kujunenud elamualaga. Arendusest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Üldine maastikuilme oluliselt muutub ja senise põllumaa asemele kujuneb elamuala.

Elamupiirkonna arendus on osa valglinnastumise protsessist, mis on oma olemuselt kumulatiivne ja millega kaasneb suurem pendelränne linna ja maapiirkondade vahel ning elanike suurem sõltuvus autotranspordist. Piirkonnas on ühistranspordiühendus olemas, kuid liiga hõreda graafikuga, et olla reaalseks alternatiiviks eraautole.

5.1. Järeldused

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks. Kuna piirkonnas on välja kujunenud juba suhteliselt suur ja kompaktne elamupiirkond, siis on ala pigem sobiv elamuarenduseks. Peamise keskkondliku mõjutegurina on läheduses lennujaam ja krossirada, mis avaldavad mõju korduva müra kaudu. Kuna müraallikad (lennukid) asuvad kõrgel, siis ei ole võimalik müra levikut laiemalt ka takistada. Otstarbekaks lahenduseks sellisel juhul on mürataseme minimeerimine siseruumides ehituslike võtetega (helipidavad aknad ja ehituskonstruktsioonid) ning müraallika suunas haljaspuhvri rajamine.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi 04.03.2002 määrusele nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid on müra normtasemed siseruumides järgmised:

Elamu eluruumides	
Päeval	40 LpA,eq,T (dB)
Elamu magamisruumides	
Öösel	30 LpA,eq,T (dB)

Valglinnastumine

Mida rohkem piirkonda elamuid ehitatakse, seda suuremat mõju avaldavad ka valglinnastumisega seotud küsimused. Valglinnastumist peamiselt soodustavateks teguriteks on eelkõige inimeste soov elada ühepereelamus ja alternatiivide puudumine Pärnu linnas nii maa hinna kui ka ruumipuuduse tõttu.

Antud juhul on tegemist suhteliselt linna lähedal asuva piirkonnaga (u 3 km linna piirist), mis asub sarnaste elamupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab suhteliselt kompaktse asuala koos Nigula tee ja Sauga jõe vahele jäävate elamualadega.

Arvestades tööstuspiirkondade lähedust Lennuvälja tee ja Ehitajate tee lähedal ning samuti Sauga ja Tallinna mnt äärsete äripiirkondade lähedust, paiknevad potentsiaalsed töökohad antud piirkonnale suhteliselt lähedal, mistõttu peamisteks probleemkohtadeks hakkavad kujunema side linnaga, ühistranspordi kättesaadavus ja sotsiaalsed teenused (lasteaed, -hoid). Detailplaneeringuga on võimalik lahendada vaid lasteaiaga seotud küsimust. Teistele küsimustele saab lahendusi analüüsida üldplaneeringu tasandil.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest asub alast kaugel. Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad on Pärnu jõe loodusala, Pärnu rannaniidu looduskaitseala ja Valgeranna hoiuala (ca 4,6 km kaugusel Planeeritavast alast).

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

1. Planeeritavale alale näha ette võimalus erinevate funktsioonide (nt kauplus, lasteaed jms) planeerimiseks Nigula teega külgnevale alale seades alale paindliku maakasutuse, mis võimaldaks alale tuua erinevaid teenuseid ja vähendaks seeläbi teataval määral vajadust autokasutuse järele.
2. Planeeritava ala sademeveesüsteem planeerida nõnda, et eesvooludesse jõudva sademevee tipukoormus oleks võimalikult hajutatud. Samuti tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Vajadusel teha koostööd naaberkinnistute omanikega.
3. Detailplaneeringus seada tingimused normatiivse müra tagamiseks siseruumides.
4. Näha ette haljasvöönd müraallikate (lennujaam, krossirada) suunas laiussega u 100 – 120 m (täpne laius ja ulatus antakse detailplaneeringuga). Planeeritava haljasvööndi sisse võib arvestada võimaliku tulevase teekoridori planeeritava ala idaservas.
5. Detailplaneeringuga näha planeeringualale ette lähipuhkeala, mis võib olla haljaspuhvri koosseisus.
6. Planeeritava ala siseselt pöörata tähelepanu liiklusalade planeerimisele. Vältida pikki sirgeid tänavalõike või planeerida rahustatud liiklust. Soovitav on planeerida selline tänavaruum, mis on piisavalt ohutu ka rattaga sõitmiseks, kuna tänavaruum võib olla vahel ka nt laste mängumaa ja/või jalakäijate ruum.
7. Koostöös Tori vallaga arvestada laiema teedevõrgustiku plaanidega sh kergliiklusteede võrgustikuga, et tagada piirkonna ühendus Sauga aleviku ja Pärnu linnaga läbi sobiva laiusega perspektiivsete tänavakoridoride piirkonna üldist arengut silmas pidades.
8. Detailplaneeringu koostamisel läbi viia uuring joogivee ressursi ja reovee ärajuhtimise ressursi olemasolu kohta (OÜ Sindi Vesi).
9. Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine (Põllumajandus- ja toiduamet).

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.**

Piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, sest planeeritav ala asub Pärnu linnale (Pärnu linna asustusüksus) suhteliselt lähedal. Samuti moodustab ala Sauga jõe äärde jäävate elamualadega suhteliselt kompaktses asumis asudes kohe teisel pool Nigula teed.

Planeeritav ala on küll suhteliselt hästi seotud Sauga alevikuga, kuid valglinnastumise kumulatiivsest mõjust tulenevalt on sama arengu jätkudes vajalik pöörata tähelepanu eelkõige pendelrände ja autostumisega seotud küsimustele. Koostatava detailplaneeringu raames on võimalik planeerida alale teenuseid, et vähendada mõningal määral auto kasutamise vajadust. Arvestades töökohtade paiknemist peamiselt Pärnu linnas, siis tuleks leida võimalusi, kuidas ühendust Pärnu linnaga parandada (sh ka rattaga). Antud probleemid on eeldatavalt lahendatavad nii ala edasise arengu kui ka koostatava Tori valla üldplaneeringu raames, kuid koostatava detailplaneeringu raames tuleks seada võimalikult head eeldused valglinnastumisega seotud negatiivsete mõjude vähendamiseks või kompenseerimiseks.

Peamiseks negatiivseks keskkonnateguriks jäävad piirkonnas olevad erinevad müraallikad (lennujaam, krossirada, ringrada), mille mõju ei ole välisruumis võimalik täielikult likvideerida. Arvestades müraallikate perioodilisust ja mitte ülemäärast intensiivsust, ei ole see põhjus, et piirkond hinnata elamuehituseks mittesobivaks.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust alata Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.