

IB STUDIO
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

Št.: PV26-00469

Ljubljana, 20.05.2026

Adriaplin d.o.o., kot nosilec urejanja prostora in operater distribucijskega sistema plina v Občini Ajdovščina, izdaja na podlagi 129. in 122. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) naslednje

PRVO MNENJE
k osnutku OPPN Jochmannov mlin
v Občini Ajdovščina

Vložnik IB STUDIO, Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, je po pooblastilu Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, št. pooblastila 3503-4/23-42 z dne 13.11.2023 z oddano vlogo dne 23.04.2026 in priloženim dopisom, pozval Adriaplin d.o.o., operaterja distribucijskega sistema plina na območju Občine Ajdovščina, da v roku 30 dni poda prvo mnenje k osnutku OPPN Jochmannov mlin v Občini Ajdovščina. Vložnik je v priloženem dopisu navedel povezavo do spletne strani občine, kjer je dostopno gradivo osnutka OPPN Jochmannov mlin, ter naknadno posredoval tudi pooblastilo Občine Ajdovščina.

OPPN obravnava celovito ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina na jugovzhodnem delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj. Obravnavano območje, velikosti približno 1,43 ha, je pretežno nepozidano, z obstoječim objektom mlina, pripadajočim stolpom, objektoma nekdanje tovarne testenin in laboratorija, manjšim opuščnim stanovanjskim objektom ter parkiriščem z dostopno cesto. Po namenski rabi gre pretežno za območja centralnih dejavnosti s spremljajočimi parkovnimi, prometnimi in vodnimi površinami. V okviru načrtovanih ureditev so predvideni odstranitev tovarne testenin, laboratorija in obstoječe stanovanjske hiše ter izvedba protipoplavnih ureditev območja, hkrati pa rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta mlina s pripadajočim stolpom ter prizidava novega objekta za potrebe hotelske dejavnosti, vključno z izgradnjo podzemne garaže in javne parkirne hiše pod obstoječim parkiriščem s skupnim uvozom. OPPN predvideva tudi izgradnjo in prilagoditev prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture ter ureditev odprtega prostora.

I. Pri pripravi OPPN Jochmannov mlin je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in predloge:

1. Na jugovzhodnem delu območju OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje (odseka S122-DN150 in S122-PE160) delovnega tlaka 220 mbar, ki zagotavlja zadostne zmogljivosti za energetske oskrbe predvidenih ureditev. Na jugozahodnem delu območja, neposredno ob objektu starega mlina, je zgrajen plinovodni priključek PE63 in PE32, ki omogoča oskrbo obstoječih objektov na naslovih Ulica 24. septembra 3 in 4 ter Prešernova ulica 24 in 26.

2. Za načrtovane ureditve se za energetska oskrbo (ogrevanje, priprava tople sanitarne vode ter gospodinjstva oziroma poslovna raba omrežnega plina; v bodoče tudi obnovljiv plin) predvidi priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje. Ta se lahko zagotovi z rekonstrukcijo obstoječega plinovodnega priključka do mesta navezave na odsek S122-PE160 pri uvozu na Goriško cesto ali z njegovo odstranitvijo in dograditvijo distribucijskega plinovodnega omrežja na območju OPPN, iz katerega se zagotovijo priključki za posamezne obstoječe in nove objekte.
3. Operater distribucijskega sistema bo sledil razvoju občine ter si prizadeval za nadaljnji razvoj obstoječega plinovodnega omrežja in postopno povečevanje deleža plina obnovljivega izvora. Slovenija se je k temu zavezala s posodobljenim Nacionalnim energetskim in podnebnim načrtom (NEPN), sprejetim decembra 2024, ki določa cilj, da se do leta 2030 preko plinovodnega omrežja distribuira vsaj 10 % plina obnovljivega izvora, proizvedenega v Sloveniji ali uvoženega ob upoštevanju sistema potrdil o izvoru. Za doseg tega cilja bo vzpostavljeno ustrezno regulatorno in podporno okolje za nadomeščanje fosilnega metana z obnovljivimi plini, pri čemer je predvideno, da se čim večji del proizvede v Sloveniji, zato je potrebno redno spremljanje potenciala občine za umestitev novih proizvodnih enot za biometan, sintetični metan in vodik. Obstoječe plinovodno omrežje je tehnično že prilagojeno za vbrizgavanje biometana in sintetičnega metana ter omogoča dodajanje vodika v deležu do približno 2 %, kar dodatno podpira njegovo dolgoročno defosilizacijo s prehodom na pline obnovljivega izvora.
4. V strnjenih naseljih, kjer je zgrajeno plinovodno omrežje je smiselno priključevanje na plinovodno omrežje predvsem iz treh razlogov. Prvi razlog je izredno čisto zgorevanje zaradi učinkovitega in dobro nadzorovanega zgorevanja ter najnižjih vrednosti izpustov škodljivih emisij, drugi razlog je trend defosilizacije plina, kar pomeni povečevanje deleža obnovljivega plina (biometan, sintetični metan in vodik) v plinovodnem omrežju, tretji razlog pa je nujnost izkoriščenosti plinovodnega omrežja kot javne gospodarske infrastrukture, kar zagotavlja nižje stroške distribucije energenta za odjemalce in rentabilnost obratovanja.
5. Pri uporabi omrežnega plina za energetska oskrbo, je potrebno poudariti zagotavljanje deleža obnovljive energije. To je možno zagotoviti z integracijo z ostalimi tehnologijami OVE, kjer je smiselno izpostaviti:
 - kombinacijo uporabe kondenzacijskega plinskega kotla s sončnimi kolektorji,
 - uporaba plinskih toplotnih črpalk (TČ gnana s plinskim motorjem, absorpcijska ali adsorpcijska plinska črpalka),
 - uporaba kondenzacijskega kotla na zmes plinov iz plinovodnega omrežja (zemeljski plin, sintetični metan, biometan, vodik), sodobni kondenzacijski kotli omogočajo delovanje z do 30 % primešanega vodika v plinu iz plinovodnega omrežja.
6. Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z zakonom o oskrbi s plini, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.
7. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Občini Ajdovščina.
8. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji

plinovodnega omrežja in po pridobitvi soglasja ODS za priključitev posameznih lastnikov stavb.

9. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblašteni izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.
 10. Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.
 11. V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.
 12. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic. Nad traso obstoječih plinovodov ni dovoljeno zniževanje kote terena.
 13. Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.
 14. Načrtovane trase plinovodov naj potekajo predvsem po javnih površinah pločnikov oziroma kolesarskih stez, v kolikor to ni mogoče pa v javnih zemljiščih v robu cestnega telesa.
- II. Pri pripravi OPPN Jochmannov mlin je potrebno upoštevati naslednje zahteve iz energetskega zakona, zakona o oskrbi s plini, tehnične zahteve za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina – Adriaplin d.o.o. in iz pravilnikov:**
1. Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.
 2. Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odnikov od plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, Tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina – Adriaplin d.o.o., podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.

Na podlagi pregledanega gradiva je bil dne 24.4.2026 poslan poziv k dopolnitvi tekstualnega in grafičnega dela osnutka OPPN Jochmannov mlin. Pripravljalec je dne 18.5.2026 gradivo ustrezno dopolnil, zato ADRIAPLIN d.o.o. izdaja **pozitivno mnenje** k osnutku prostorskega akta.

Pripravil:

Andraž Cjuha, dipl. inž. str.

Lorenzo Oriolo
Direktor