



Številka: 35431-42/2026-2570-30

Datum: 7. 7. 2026

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi osmega odstavka 90. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV, 5625-PoZ in 11/26 – odl. US) v predhodnem postopku za poseg: Garažno stanovanjski objekt Valeta, nosilca nameravanega posega Brilosa Residence d.o.o., Vilharjeva cesta 42, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Nejc Hrnčič, njega pa po pooblastilu E-NET OKOLJE d.o.o., Linhartova 13, 1000 Ljubljana, naslednjo

O D L O Č B O

- I. Za nameravani poseg: Garažno stanovanjski objekt Valeta, na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parcelnimi št. 1666/22 in 7695/11, nosilca nameravanega posega Brilosa Residence d.o.o., Vilharjeva cesta 42, 1000 Ljubljana, **ni potrebno** izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.
- II. Ta odločba preneha veljati, če se nameravani poseg ne začne izvajati v petih letih od njene pravnomočnosti.
- III. V tem postopku stroški niso nastali.

Obrazložitev

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, je dne 20. 3. 2026 prejelo vlogo nosilca nameravanega posega Brilosa Residence d.o.o., Vilharjeva cesta 42, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Nejc Hrnčič, njega pa po pooblastilu E-NET OKOLJE d.o.o., Linhartova 13, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: nosilec nameravanega posega), za izvedbo predhodnega postopka za poseg: Garažno stanovanjski objekt Valeta, na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parcelnimi št. 1666/22 in 7695/11, v skladu z 90. členom Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV, 5625-PoZ in 11/26 – odl. US, v nadaljevanju ZVO-2).

Ker je Zakon o spremembah Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 555/26, ZVRS-K) v 1. členu na novo določil ministrstva, ki sestavljajo Vlado Republike Slovenije, glede na določbo 2. člena ZVRS-K in glede na 38.a člen Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1P; Uradni list RS, št. 979/26), v predmetni zadevi za odločanje Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju ministrstvo).

K vlogi je bilo priloženo:

- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za poseg: Garažno stanovanjski objekt Valeta, št. 400526-jh, marec 2026, E-NET OKOLJE d.o.o., Linhartova 13, 1000 Ljubljana;
- Pregledna situacija;
- Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za Garažno stanovanjski objekt Valeta, št. EKO-26-083, Celje 10. 3. 2026, SiEKO d.o.o., Kidričeva 25, 3000 Celje;
- Strokovno mnenje št. 3562-0436/2026-3 z dne 18. 2. 2026, Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območne enote Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola;
- Poročilo o opravljenem začetnem pregledu ob vzpostavitvi monitoringa – predor Valeta na kolesarski stezi »Parenzana« v Portorožu, DN2008049, marec 2026, Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Center za materiale in konstrukcije, Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana;
- Projektni pogoji št. 35104-0048/2026/2 z dne 26. 2. 2026 Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper;
- Pregledna situacija;
- Pooblastilo za zastopanje z dne 20. 3. 2026;
- Potrdilo o plačilu upravne takse z dne 20. 3. 2026.

Vloga je bila dne 19. 6. 2026 dopolnjena z naslednjimi dokumenti:

- Opredelitvijo do poziva in prejetih pripomb v predhodnem postopku za nameravani poseg: Garažno stanovanjski objekt Valeta številka upravne zadeve: 35431- 42/2026-2570-24 z dne 04.06.2025;
- Strokovno oceno možnih pomembnih vplivov na okolje za poseg: Garažno stanovanjski objekt Valeta, št. 400526-jh, marec 2026, dopolnitev junij 2026, E-NET OKOLJE d.o.o., Linhartova 13, 1000 Ljubljana;
- Geološko – geotehničnim poročilom, Garažno stanovanjski objekt, št. 521-25, junij 2026, Irgo Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana.

V skladu s prvim odstavkom 90. člena ZVO-2 mora nosilec nameravanega posega v okolje iz četrtega odstavka 89. člena tega zakona od ministrstva zahtevati, da ugotovi, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje ali integralno gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev. Pri ugotovitvi iz prvega odstavka 90. člena ZVO-2 ministrstvo upošteva merila, ki se nanašajo na značilnosti nameravanega posega v okolje, njegovo lokacijo in značilnosti možnih vplivov posega na okolje, ter kjer je to ustrezno, rezultate morebitnih že izvedenih presoj v skladu s tem zakonom in s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, varstvo gozdov in sevalno varnost (četrty odstavek 90. člena ZVO-2).

Obveznost presoje vplivov na okolje se ugotavlja v skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22-ZVO-2). Citirana uredba določa vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, in vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če se zanje v predhodnem postopku ugotovi, da bi lahko imeli pomembne vplive na okolje.

V skladu s točko G Urbanizem in gradbeništvo, G.II Graditev objektov, G.II.1.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, je izvedba predhodnega postopka obvezna, če gre za druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m² ali nadzemno višino 50 m ali podzemno globino 10 m.

Iz predložene dokumentacije izhaja, da nameravani poseg obsega gradnjo objekta bruto tlorisne površine 29.900 m² in podzemne globine 20,68 m kar presega prag po točki G.II.1.1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, zato je za nameravani poseg treba izvesti predhodni postopek.

Ugotovitveni postopek

Ministrstvo je po ugotovitvi, da je nosilec nameravanega posega posredoval popolno dokumentacijo, skladno s sedmim odstavkom 90. člena ZVO-2, ki določa, da ministrstvo zagotovi javnosti vpogled v vlogo za predhodni postopek za nameravane posege iz tretjega odstavka 89. člena tega zakona tako, da jo skupaj z javnim naznanilom objavi na osrednjem spletnem mestu državne upravne ter zainteresirani javnosti zagotovi pravico do sodelovanja z dajanjem mnenj in pripomb, z javnim naznanilom številka 35431-42/2026-2570-2 z dne 25. 3. 2026 obvestilo zainteresirano javnost o prejeti vlogi za izvedbo predhodnega postopka. Javnosti je bilo v skladu s sedmim odstavkom 90. člena ZVO-2 omogočeno dajanje mnenj in pripomb 30 dni od roka določenega v javnem naznanilu, to je od 30. 3. 2026 do 28. 4. 2026.

V tem času je ministrstvo prejelo mnenja in pripombe javnosti na nameravani poseg in zahtevo za vstop v postopek, in sicer Civilne iniciative Valeta (v nadaljevanju CI Valeta).

Ministrstvo je dne 25. 5. 2026 izdalo sklep št. 35431-42/2026-2570-19, s katerim je zahtevo za vstop v postopek zavrglo (citirani sklep je postal dokončen 1. 6. 2026).

Ministrstvo v nadaljevanju povzema mnenja in pripombe javnosti in odgovore nanje, pri čemer je upoštevalo tudi izjasnitev nosilca nameravanega posega.

CI Valeta nameravanemu posegu nasprotuje iz štirih glavnih razlogov: zaradi zatrevane spremembe prvotnega koncepta garažne hiše za potrebe Avditorija v projekt s stanovanji, zaradi posega v mirno zeleno stanovanjsko območje, zaradi prometne obremenitve Senčne poti, Letoviške poti in Parenzane ter zaradi nevarnosti vpliva na spomeniško varovano traso Parenzane oziroma predor. CI Valeta poudarja, da naj bi šlo za prevelik poseg v eno redkih zelenih območij Portoroža, pri čemer bi dolgotrajna gradnja in kasnejša raba objekta poslabšali bivalne razmere okoliških prebivalcev.

Ministrstvo ugotavlja, da navedba o spremembi projekta ni utemeljena, ker je bil OPPN Valeta sprejet že leta 2012 in se v štirinajstih letih njegova vsebina ni spremenila. Po mnenju ministrstva projektna dokumentacija sledi veljavnemu OPPN Valeta, nestanovanjski del objekta pa naj bi imel pretežno stanovanjsko in ne turistično namembnost. Glede očitkov o posegu v zeleni prostor ministrstvo ugotavlja, da je bila umestitev v prostor strokovno preverjena in potrjena v postopku sprejemanja prostorskega akta. V predhodnem postopku pa je bilo pridobljeno tudi mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave (povzetek v nadaljevanju). Glede Parenzane ministrstvo ugotavlja, da njena funkcija ne bo ogrožena, saj gradbišče ne bo oviralo njene uporabe, nameravani poseg pa naj bi prispeval k stabilnosti terena in urejanju meteornih vod.

Glede pripomb, vezanih na prometne obremenitve, ministrstvo ugotavlja, da promet ne bo potekal po Senčni ali Letoviški poti, temveč neposredno iz rekonstruiranega krožišča na Valeti oziroma z državne ceste. Glede varstva Parenzane ministrstvo nadalje ugotavlja, da so v projektno dokumentacijo vključeni ukrepi za zavarovanje spomenika, da sodelujejo geomehaniki in statiki, da je bil izveden gradbeni monitoring predora ter da se bodo med gradnjo izvajale meritve vibracij in nadzor pristojne službe Zavoda za varstvo kulturne dediščine. V predmetnem predhodnem postopku je bilo pridobljeno tudi mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (povzetek v nadaljevanju).

CI Valeta je pripombam priložila tudi strokovni mnenji. V prvem mnenju je opozorjeno, da gre za koncept iz leta 2009, ki naj bi bil glede na današnje prostorske, okoljske in trajnostne standarde zastarel, neracionalen in preveč invaziven. Izpostavljeni so neskladna tipologija pozidave, prevelik volumen objekta, približno 10 etaž oziroma velik vkop, možna obremenitev Senčne poti in Parenzane, težavna organizacija gradnje ter možnost, da bi bilo mirujoči promet bolj smiselno reševati razpršeno, na že degradiranih ali pozidanih območjih, v povezavi s P+R in javnim prevozom.

Ministrstvo nadalje pojasnjuje, da, da prostor, kjer bo izveden nameravani poseg, ureja veljavni OPPN Valeta, ki določa gabarite in kapaciteto objekta. Za Portorož so značilni tudi veliki volumni na izpostavljenih lokacijah, obravnavani objekt pa bo zaradi prislonitve ozelenjenega volumna ob brežino manj izpostavljen kot nekateri hotelski objekti neposredno ob obali.

Ministrstvo nadalje meni, da bo dovoz z državne ceste preprečil dodatno obremenitev obstoječih lokalnih prometnic, garažni del pa bo deloma razbremenil središče Portoroža. Glede geoloških in hidroloških pomislekov ministrstvo pojasnjuje, da so bile izvedene geološko-geomehanske raziskave, ki so pokazale, da pomembnih prekinitev vodnih tokov ne bo ter da bo v korist okolice urejen odvod meteornih vod s širšega območja. Pridobljeno je bilo tudi mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode (povzetek v nadaljevanju).

Iz drugega mnenja izhaja opozorilo na geološko in hidrološko občutljivost širšega območja Valeta. Izpostavljeno je, da so na območju že zaznani plazovi, posedanja, težave z odvodnjavanjem in poškodbe javne fekalne kanalizacije, zaradi katerih naj bi fekalne vode pronicale v tla in dodatno zmanjševale stabilnost brežin. Naveden je tudi občinski dokument o sanaciji plazu pri predoru Valeta, ki sam potrjuje nestabilnost terena in potrebo po sanacijskih ukrepih.

V pripombah je posebej poudarjeno, da naj strokovna ocena ne bi zadostno obravnavala kumulativnih vplivov obstoječega degradiranega stanja, iztekanja fekalne kanalizacije, prihodnjih infrastrukturnih posegov, geomehanske stabilnosti širšega območja in vplivov gradnje nameravanega posega, vključno s hrupom in velikim izkopom. Kot dodatna podlaga je bila priložena korespondenca iz oktobra 2025, iz katere izhaja, da je bilo na terenu že obravnavano puščanje kanalizacije, plazenje brežine ter potreba po geomehanski presoji in zaščitnih ukrepih. Glede stabilnosti terena ministrstvo ponovno navaja, da so bile na območju nameravanega posega izvedene obsežne geološko-geomehanske raziskave do globine 50 m, na podlagi katerih bodo geomehaniki predpisali način temeljenja in varovanja brežin. Glede komunalne infrastrukture ministrstvo ugotavlja, da so obstoječi poškodovani vodi v pristojnosti komunalne službe, da lokacija iztekanja fekalne kanalizacije ni povezana z območjem nameravanega posega in da bodo za novogradnjo izvedeni novi tehnično ustrezni priključki ter meteorna odvodnja z zadrževalnimi bazeni, kar naj bi prispevalo k stabilizaciji širše okolice.

Pomemben del pripomb javnosti se nanaša tudi na vprašanje, ali je rekonstrukcija krožišča del istega oziroma kumulativno povezanega posega.

Ministrstvo ugotavlja, da krožno križišče ni predmet nameravanega posega in da bo izvedeno pred začetkom gradnje nameravanega posega, zato po njegovem mnenju kumulativnega vpliva ne bo. Ministrstvo dodatno pojasnjuje, da gradbena dela z globokimi izkopi pri rekonstrukciji krožišča ne bodo posegala v rastni prostor pinij, da bo obstoječi oporni zid, ki zamejuje koreninski prostor, ostal na mestu, novi komunalni vodi pa ne bodo potekali skozi območje rastnega prostora varovanih dreves.

Ministrstvo tako v zvezi s pripombami javnosti pojasnjuje, da jim ne more slediti, saj so neutemeljene ali preveč splošne in ugotavlja, da dovoz do objekta ne bo potekal po lokalnih stanovanjskih poteh, da bodo vplivi na Parenzano, pinije in stabilnost terena obvladovani z geomehanskimi, statičnimi in monitoring ukrepi, ter da obstoječe težave s plazenjem in fekalno kanalizacijo niso neposredno povezane z območjem nameravanega posega.

V postopku je bilo na podlagi predložene in pridobljene dokumentacije ugotovljeno, kot sledi iz nadaljevanja obrazložitve te odločbe.

Opis obstoječega stanja

Nameravani poseg se nahaja na območju Valeta v Občini Piran. Območje nameravanega posega na severu in na vzhodu omejujejo obstoječe ceste, in sicer glavna cesta II. reda št. 111, na odseku 373 Ruda (Izola)-Valeta, glavna cesta II. reda št. 111, na odseku 239 Valeta-Sečovlje ter regionalna cesta III. reda št. 629, na odseku 1381 Valeta. Na jugu in zahodu omejuje območje obstoječa stanovanjska pozidava na Senčni poti.

Območje nameravanega posega se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu "Valeta" (Uradni list RS, št. 51/12), v nadaljevanju OPPN Valeta. Trenutna namenska raba na območju nameravanega posega so zelene površine.

Glede na podatek iz gis.iobcina.si je po Družbenem planu iz 2010, sama gradbena parcela znotraj območja C (centralne dejavnosti). Manjši del na jugo zahodu spada pod stanovanjsko namembnost, severozahodni del pa pod zelene površine.

Skupna površina zemljišč znaša 10.241 m². Velikost gradbene parcele znaša 6.593 m².

Območje nameravanega posega, zemljišči v k.o. 2631 Portorož s parcelno št. 1666/22 in 7695/11, v naravi predstavlja strm in zaraščen teren, ki v večji meri pada v smeri JV-SZ in le v SZ delu zemljišča naklon spremeni smer in poteka v smeri SV-JZ.

Območje nameravanega posega se na SV in JV strani stika zemljiščema v k.o. 2631 Portorož s parcelno št. 7704/1 in 7694/17, ki predstavljata javno prometno infrastrukturo. Na SV območje nameravanega posega tako meji na regionalno cesto (Koprska cesta), na JV pa na glavno cesto Valeta-Sečovlje. V vzhodnem robu se območje nameravanega posega stika s krožiščem Valeta. Na SZ strani območje nameravanega posega meji na zaraščeno strmo območje z zemljišči v k.o. 2631 Portorož s parcelnimi št. 7695/12, 1665/2, 1665/1, 1666/8 in 7699/50. V tem predelu poteka tudi trasa Parenzane, ki se nadaljuje v tunelu Portorož – Strunjan.

Na zazidana zemljišča meji območje nameravanega posega le v manjšem predelu na Z oziroma JZ, in sicer na zemljiščih v k.o. 2631 Portorož s parcelnimi št. 166/24, 1666/23, 1666/6, 1666/3, 1666/4 in 1666/12. Objekti na navedenih zemljiščih so iz smeri centra Portoroža dostopni po Senčni poti.

Na strmo zaraščeno zemljišče pa meji zemljišče za gradnjo tudi na J robu, in sicer na zemljišči v k.o. 2631 Portorož s parcelnimi št. 1666/9 in 1668/2.

Opis nameravanega posega

Nosilec nameravanega posega načrtuje gradnjo garažno stanovanjskega objekta Valeta.

Zasnova objekta

Glede na obstoječ teren in smer reliefa je objekt zasnovan kot podolgovat objekt nepravilne oblike. Ker je umeščen na strm teren, je deloma vkopan, njegova orientacija pa v daljši smeri sledi smeri SV-JZ.

- maksimalne dimenzije 130,20 m x 34,10 m
- maksimalna višina je 49,35 m (89,00 m n.v.)
- etažnost P (pritličje) + 12N (nadstropje) + T (terasna etaža)
- kota pritličja ± 0,00m = 39,65 m n.v.
- največja globina objekta bo -20,68 m od kote terena.
- bruto tlorisna površina 29.900 m².

Objekt je dostopen z vrhnje, t.j. terasne etaže, in sicer neposredno iz krožišča Valeta, pritličje pa je za pešce dostopno tudi preko novega useka v obstoječ teren po Senčni poti iz smeri centra Portoroža.

Programsko je razdeljen v dve lameli. Garažni del objekta je stisnjen k dvigajočemu se terenu proti glavni cesti Valeta-Sečovlje, medtem ko se stanovanjski del z javnim programom odpira proti zahodu proti samemu Portorožu in Piranskemu zalivu.

Garažni del objekta obsega zgornjih 6 etaž in je preko spiralne klančine dostopen neposredno iz krožišča Valeta med regionalno Koprsko cesto in glavno cesto Valeta-Sečovlje. Kapaciteta garažnega dela s številom parkirnih mest pokriva tako potrebe stanovanjskega dela objekta kot tudi potrebe spremljajočega javnega programa in programa garažne hiše. Število parkirnih mest (PM) za stanovalce je predvideno skladno s 15. členom OPPN Valeta, in sicer 2 PM na stanovanjsko enoto, kar znaša skupaj 171 PM (85 x 2). Za javno uporabo je predvidenih 300 PM.

Pri zasnovi stanovanj je bil upoštevan Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22). V 12 nadstropjih se nahajajo 103 stanovanjske enote različnih velikosti, vsaka s pripadajočo shrambo znotraj enote in lastnimi zunanjimi površinami. Prostorna stanovanja z velikimi steklenimi površinami omogočajo stik z naravo in kvalitetne vedute na Piranski zaliv, veliko naravne osvetljenosti in nudijo občutek kakovostnega modernega bivanja. Vsako stanovanje ima vsaj 1 lasten balkon z maksimalno mero zasebnosti, ki je dosežena z narebrano SZ fasadno steno. Ta oblikovna poteza hkrati omogoča najboljše razglede proti morju.

V stanovanjskem delu objekta se poleg stanovanjskih enot različnih velikosti nahaja še javni program v obliki dveh gostinskih enot, restavracije v zgornji terasni etaži in gostinskega lokala v parterju objekta.

V objektu so vsi skupni prostori in hodniki ustrezno dimenzionirani in omogočajo srečevanje ter obračanje funkcionalno oviranih oseb – invalidov. Na vsakih deset stanovanj je eno stanovanje projektirano za nemoteno uporabo invalidov (skupaj 10 stanovanj). Stanovanja so ustrezno prilagojena, omogočajo ustrezno uporabo in obračanje z invalidskim vozičkom, kopalnice so tako po površini kot tudi razporeditvi ustrezno opremljene in prilagojene za uporabo invalidov.

Objekt ima 3 komunikacijska jedra, v katerih se nahaja zaprto stopnišče ter dve dvigali. Ta komunikacijska jedra omogočajo dostop do vseh etaž ter vseh predvidenih programskih sklopov. Znotraj garažnega dela, ki obsega 6 etaž, pa sta predvideni še 2 spiralni klančini za dostop motornih vozil. Zaradi zahtev zaščite pred požarom je predvideno še dodatno požarno stopnišče iz skupnega komunikacijskega hodnika.

Osnovna konstrukcija je predvidena kot armiranobetonska konstrukcija s številnimi steklenimi površinami v stanovanjskem delu. Streha je ravna in intenzivno ozelenjena, z minimalnim naklonom za odvodnjavanje.

Strojne instalacije

V skupni kotlovnici za celotni objekt bo vgrajen sistem toplotne črpalke, tip zrak-voda. Sistem omogoča ogrevanje, hlajenje in pripravo tople sanitarne vode.

Vir ogrevanja stanovanja bo stanovanjska toplotna podpostaja - STP. Po vseh stanovanjskih enotah je predvidena instalacija zunanjih in notranjih hladilnih enot.

Garažni prostori se prezračujejo s prisilnim prezračevanjem. Sistem mehanskega prezračevanja je predviden za zagotavljanje predpisane mejne vrednosti koncentracije CO v garaži, kot tudi za odvod dima in toplote iz garaž in je ločen za vsako etažo posebej.

Električne instalacije

Za napajanje predmetnega objekta se predvidi novo transformatorsko postajo (TP), za kar bo potrebno zgraditi novo 20 kV vzankanje v kabelski kanalizaciji iz 4x STF 160 mm (od novo postavljenega AB droga nad obstoječo cesto do novo predvidene TP ter povezavo na obstoječi jašek, ki se nahaja na Letoviški poti zaradi napajanja TP Letoviška. Iz nove TP se predvidi ustrezne odcepe za priklop nameravanega posega na NN omrežje.

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev je zasnovana tako, da bodo vidne površine ozelenjene z lokalno značilnimi, submediteranskimi in mediteranskimi vrstami drevnine oz. vzpenjalkami, ki bodo optično predstavljale zeleno oblikovano površino.

Ob vznožju objekta, pred vhodom v nivoju pritličja, bo urejena javna utrjena površina, in sicer kot usek v obstoječo brežino. Usek bo preko stopnic in klančin povezal nivo Parenzane pred tunelom proti Strunjanu z nivojem pritličja objekta in ustvaril mikroambient zavetne piazze, na kateri se kot podaljšek parterja uredi gostinski vrt.

Prometna ureditev

Mirujoči promet je urejen v garažnem delu objekta, v zgornjih šestih etažah, v katere je uvoz urejen preko spiralne klančine neposredno iz krožišča Valeta.

Objekt je dostopen za intervencije, dostavo in peš promet tudi iz smeri centra Portoroža, in sicer po Senčni poti preko novo urejene utrjene ploščadi pred vhodom v pritličje stavbe.

Število parkirnih mest je skladno z določili OPPN Valeta, kar znaša skupno 500 PM, od tega 206 PM pripada stanovanjem, preostalih 294 pa programu garažne hiše in spremljajočemu javnemu programu.

Komunalna ureditev

Za objekt je predviden ločen sistem odvajanja komunalne in padavinske vode. Objekt se nahaja na južnem pobočju sedla Valeta, zato je potrebno urediti tudi odvodnjavanje zalednih padavinskih vod.

Obstoječa kanalizacija v Senčni poti je bila rekonstruirana iz mešanega v ločen sistem. V okviru novogradnje CN Piran je bil zgrajen nov fekalni kanal GRP DN 250 mm, obstoječi kanal pa je bil obnovljen kot meteorni kanal.

Fekalne vode se odvajajo v čistilno napravo Piran, padavinske vode pa po meteornem kanalu v priobalno morje.

Kanalizacija garažnega objekta je zasnovana v ločenem sistemu. Kanalizacija za komunalne odpadne vode objekta je priključena na zbirni kanal za komunalne odpadne vode GRP DN 250 mm ob Senčni poti.

Kanalizacija za komunalne odpadne vode objekta je predvidena v profilu GRP DN 200 mm. Podaljšek javnega kanala za komunalne odpadne vode v dolžini približno 45 m je predviden v profilu GRP DN 250 mm. Odpadne vode iz kuhinj se odvajajo preko lovilcev maščob (EN 1825). Vse padavinske vode iz objekta so vodene preko zadrževalnikov padavinske vode do javne kanalizacije za padavinske vode BC400, ki poteka v Senčni poti.

Na interno kanalizacijo za padavinske vode se bodo priključevale padavinske vode iz streh, utrjenih površin, zaledne vode ter del padavinske vode iz državne ceste, ki ima sedaj izpust narejen po pobočju. Prav tako se na interno kanalizacijo za padavinske vode priključi padavinsko vodo zaledja, na severnem delu, nad cesto Portorož Valeta, preko hudourniških koritnic, ki bodo potekale po pobočju do projektirane interne kanalizacije za padavinske vode.

Odpadki

Na območju nameravanega posega je mesto za zbiranje odpadkov predvideno znotraj objekta. Ekološki otok je predviden v nivoju pritličja na dostopni ploščadi vgrajen v podporni zid. Do njega se dostopa iz občinske ceste na zahodu (Senčna pot).

Varstvo pred požarom

Načrt požarne varnosti je izdelan z uporabo Tehnične smernice TSG-1-001:2019. Objekt bo umeščen v prostor tako, da bo onemogočen prenos požara na sosednje objekte in okolico. Požarna odpornost nosilne konstrukcije in mejnih elementov na mejah požarnih sektorjev bodo požarne odpornosti najmanj 60 minut. Objekt bo ločen na več požarnih sektorjev, primarno na garažo, tehnične prostore, zaščitene poti (hodniki, stopnišča), poslovne prostore in vsako posamezno stanovanje. V objektu je predviden sistem avtomatskega javljanja požara, sistem

varnostne razsvetljave in sistem MODT v garaži. Za začetno gašenje so predvideni ročni gasilni aparati in notranje hidrantno omrežje. Voda za gašenje se bo zagotavljala iz javnega hidrantnega omrežja.

GRADNJA

Čas gradnje nameravanega posega je ocenjen na približno 33 mesecev. Velikost gradbišča za nameravani poseg bo približno 6.593 m². Gradbišče bo v smeri proti stanovanjskim objektom na Senčni poti ograjeno z gradbeno panelno ograjo višine 2,5 m. Transport za potrebe gradnje bo potekal po obstoječi cestni mreži (regionalna cesta) in po območju gradbišča. Uvoz in izvoz na gradbišče bo iz glavne ceste Izola - Valeta na vzhodni strani gradbišča.

Potek gradnje nameravanega posega bo v grobem naslednji:

- Priprava gradbišča – 1 mesec
- Izkop in varovanje gradbene jame -12 mesecev;
- Gradbena dela – AB temelji, AB plošča postavitev jeklene konstrukcije, komunalne napeljave - 12 mesecev;
- Izvedba obrtniških del – krovska in kleparska dela, zasteklitve, dela v notranjosti objekta, fasada;
- Gradbena dela – postavitev jeklene konstrukcije;
- Obrtniška dela, komunalna in zunanja ureditev – 8 mesecev

Za potrebe gradnje bo izveden izkop globine do 30 m, zato je potrebno zaščititi brežine gradbene jame pred porušitvijo. Na podlagi geološko geomehanskih razmer Načrt varovanja gradbene jame predvideva izvedbo zaščite z Jet-grouting mozniki z IBO sidri. Gradbena jama (fliš) se bo zaščitila s trokret betonom in sidri.

Varovanje gradbene jame in izkop se bosta izvajala s pomočjo strojev, ocenjuje se hkratno prisotnost enega do maksimalno 6 delovnih strojev gradbene mehanizacije.

Nastalo bo približno 90.000 m³ zemeljskega izkopa, ki bo v celoti predan pooblaščenemu zbiralcu/obdelovalcu odpadkov.

Gradnja bo potekala v dnevnem obdobju dneva, ob delavnikih od 7. do 17. ure ter ob sobotah od 7. do 16. ure. Gradbena dela ne bodo potekala v nedeljah, praznikih in ob sobotah po 16. uri.

Tovorni promet

V času izvajanja del se prometne obremenitve javnih cest ne bodo bistveno povečale glede na sedanje stanje. V povprečju se okvirno predvideva 10 tovornih vozil/dan ali do 23 voženj dnevno, s kapaciteto 15 m³ v obdobju 12 mesecev (255 delovnih dni).

Tovorni promet za potrebe gradbišča se bo izvajal le v času obratovanja gradbišča, in sicer od ponedeljka do petka, v dnevnem času od 7. do 17. ure in ob sobotah. do 16. ure.

Največje prometne obremenitve tovornih vozil je pričakovati v času zemeljskih del, ki vključujejo pripravo gradbišča, varovanje in izkop gradbene jame. V vseh ostalih gradbenih fazah bodo prometne obremenitve nižje.

Podatki o varstvenih, varovanih, zavarovanih, degradiranih in drugih območjih

Območje nameravanega posega se nahaja izven vodovarstvenih območij pitne vode. Najbližje vodovarstveno območje (Državni nivo - VVO II) je oddaljeno najmanj 19,5 km v smeri vzhod. VVO območje je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12 in 69/13).

Območje nameravanega posega ne posega na območja enot kulturne dediščine. Najbližja območje KD se nahaja v oddaljenosti približno 15 m in 35 m severozahodno od lokacije nameravanega posega.

Najbližje območje Natura 2000 se nahaja v oddaljenosti približno 1000 m severno od lokacije nameravanega posega, in sicer Območje Natura - Strunjanske soline s Stjužo (SAC SI3000238) in Območje Natura - Strunjan (SPA SI5000031) - Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13-popr., 39/13-Odl.US, 3/14, 21/16, 47/18).

V bližini lokacije nameravanega posega, v oddaljenosti približno 25 m severno, se nahaja naravna vrednota: Drevored pinij med Strunjanom in Portorožem (ID 4804), oblikovana ekosistemska naravna vrednota lokalnega pomena - Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, sklep št. 35600- 46/17 z dne 16. 2. 2018).

Območje nameravanega posega se nahaja tudi v bližini ekološko pomembnega območja EPO Morje in morsko obrežje (ID 264), oddaljenost približno 645 m južno od lokacije nameravanega posega.

V oddaljenosti približno 645 m južno od lokacije nameravanega posega se nahaja jadransko morje.

V bližini lokacije nameravanega posega ni površinskih vodotokov. Najbližji vodotok je Strunjanski potok, ki se nahaja približno 1,2 km severovzhodno od lokacije nameravanega posega in v oddaljenosti približno 450 m severovzhodno potok brez zemljepisnega imena.

Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije se območje nameravanega posega večinsko nahaja na območju 1 neznatne stopnje verjetnosti pojavljanja. V manjšem delu pa v 2 Majhna stopnja verjetnosti pojavljanja, 3 Srednja stopnja verjetnosti pojavljanja in 4 Velika stopnja verjetnosti pojavljanja.

Nameravani poseg se prav tako ne nahaja na poplavnem območju ali območju varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom.

Pridobljena mnenja

Organ, ki vodi postopek, mora v skladu s 139. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb in 85/25, v nadaljevanju: ZUP), med postopkom ves čas ugotavljati dejansko stanje in izvajati dokaze o vseh dejstvih pomembnih za izdajo odločbe, tudi o tistih, ki v postopku še niso bila navedena. Skladno s tretjim odstavkom 33. člena ZUP, kjer je določeno, da organ, ki vodi postopek, lahko zaprosi drug organ za pojasnila in podatke, potrebne za ugotovitev dejstev, pomembnih za izdajo odločbe, je ministrstvo za mnenje v tem predhodnem postopku, glede na lokacijo ter značilnosti nameravanega posega zaprosilo:

- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper;
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana;
- Direkcijo Republike Slovenije za vode,.

Dne 20. 4. 2026 je ministrstvo prejelo mnenje št. 3562-1868/2026-2 z dne 13. 4. 2026 Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območne enote Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola, v nadaljevanju ZRSVN. Iz mnenja ZRSVN izhaja, da se nameravani poseg nahaja na območju vpliva naravne vrednote Strunjan–Portorož – pinijev drevored (ID 4804, lokalnega pomena). Predvidena izgradnja krožnega križišča in spremljajoče komunalne infrastrukture posega v rastni prostor dreves, kar lahko povzroči poškodbe korenin, zmanjša vitalnost dreves ter ogrozi njihovo stabilnost. Ker je rekonstrukcija krožišča nujen in sestavni del nameravanega posega, se upoštevajo tudi kumulativni vplivi nameravanega posega. Zavod zato ocenjuje, da bi lahko nameravani poseg pomembno vplival na ugodno stanje naravne vrednote, zato meni, da je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

Po dopolnitvi dokumentacije nosilca nameravanega posega z dne 19. 6. 2026, je ministrstvo ponovno zaprosilo ZRSVN za mnenje in dne 30. 6. 2026 prejelo mnenje št. 3562-1868/2026-5 z

dne 30. 6. 2026. Iz mnenja ZRSVN izhaja, se območje nameravanega posega ter njegov daljinski vpliv nahajata izven varovanih območij, zato ZRSVN meni, da presoje vplivov na okolje ni treba izvesti. Glede vpliva na naravno vrednoto Strunjan–Portorož – pinijev drevored (ID 4804, lokalnega pomena), pa ZRSVN ocenjuje, da izvedba nameravanega posega verjetno ne bo pomembno vplivala na ugodno stanje naravne vrednote, saj v območju rastnega prostora dreves oblikovane naravne vrednote niso predvideni globoki gradbeni posegi, zato ZRSVN ocenjuje, da presoje vplivov na okolje, iz pristojnosti ZRSVN, ni treba izvesti.

Dne 12. 5. 2026 je ministrstvo prejelo mnenje št. 351-30/2026-2711-5 z dne 12. 5. 2026 Ministrstva za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju MZ), skupaj z mnenjem št. 2940-09/1649-26 / NP – 6207715 z dne 12. 5. 2026, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Center za okolje in zdravje, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor (v nadaljevanju NLZOH). Iz mnenja NLZOH, s katerim MZ soglaša, izhaja, da nameravani poseg lahko povzroči pomembne vplive na okolje zaradi emisij v okolje, predvsem emisij prašnih delcev v času gradnje, ter da je treba Strokovno oceno dopolniti z dodatnimi analizami in utemeljitvami. NLZOH ugotavlja, da v delu, ki obravnava kakovost zraka, dokumentacija ne vsebuje dejanskih izmerjenih vrednosti onesnaževal zunanjega zraka z najbližje merilne postaje ARSO niti prikaza trendov onesnaženosti. Predstavljena je zgolj splošna stopnja onesnaženosti zraka, kar ne zagotavlja ustrezne podlage za ocenjevanje dodatnih vplivov prašenja, ki bodo nastajali med gradnjo. Pomanjkljivosti so bile ugotovljene tudi pri izračunu emisij iz gradbišča. Izdelovalec je uporabil metodologijo EMEP/EEA 2023 (pristop Tier 1), pri čemer je uporabil emisijski faktor za gradnjo stanovanjskih objektov in hkrati predpostavil 50-odstotno učinkovitost omilitvenih ukrepov (CE). Takšna kombinacija po metodologiji ni predvidena, zato so ocenjene emisije in posledično vplivi gradnje verjetno podcenjeni. Zaradi tega ni dovolj strokovnih podlag za zaključek, da je vpliv gradnje na kakovost zraka manj pomemben. Ker so za projekt na voljo podrobnejši podatki o gradnji, bi bilo skladno s priporočili metodologije EMEP/EEA 2023 primerneje uporabiti pristop Tier 3, ki omogoča podrobnejši izračun emisij za posamezne faze gradnje, prepoznavo faz z največjimi obremenitvami ter določitev ciljno usmerjenih omilitvenih ukrepov. Sklepno je bilo ugotovljeno, da lahko nameravani poseg pomembno vpliva na okolje in zdravje ljudi zaradi emisij v zrak. NLZOH meni, da je treba Strokovno oceno dopolniti v skladu s podanimi pripombami in jo ponovno predložiti v pregled. Če dopolnitve ne bodo ustrezno izvedene, bo za nameravani poseg potrebno izvesti presojo vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstveno soglasje.

Po dopolnitvi dokumentacije nosilca nameravanega posega z dne 19. 6. 2026, je ministrstvo ponovno zaprosilo MZ za mnenje in dne 24. 6. 2026 prejelo mnenje št. 351-30/2026-2711-8 z dne 24. 6. 2026 MZ, skupaj z mnenjem št. 2940-09/1649-26 / NP – 6207715-1 z dne 24. 6. 2026, ki ga je pripravil NLZOH. Iz mnenja NLZOH, s katerim MZ soglaša, izhaja, da so v Strokovni oceni upoštevane pripombe iz prejšnjega mnenja MZ ter nadalje, da se pri nameravanem posegu ne pričakuje pomembnih vplivov na zdravje ljudi, zato s stališča pristojnosti NLOZH ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Dne 21. 5. 2026 je ministrstvo prejelo mnenje št. 350-0001/2026/3 z dne 20. 5. 2026 Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper (v nadaljevanju ZVKDS). Iz mnenja ZVKDS izhaja, da na območju gradbene parcele ni registriranih enot nepremične kulturne dediščine, ter da se v neposredni bližini gradbene parcele nahaja enota dediščine Portorož - Predor na stari progi (EID: 1-28483). Nadalje iz mnenja ZVKDS izhaja, da enota dediščine Portorož - Predor na stari progi (EID: 1-28483) leži znotraj vplivnega radija nameravanega posega. Zaradi obsežnih zemeljskih del, vibracij in drugih vplivov načrtovane gradnje, bi lahko prišlo do negativnih vplivov na strukture predora. Ukrepi za preprečitev negativnih vplivov gradnje na predor so podani v 25. členu OPPN Valeta in v kulturnovarstvenih pogojih št. 35104- 0048/2026/2 z dne 26. 2. 2026, ki jih je nosilec nameravanega posega pridobil za izvedbo nameravanega posega. ZVKDS meni, da nameravani poseg, ob spoštovanju

navedenih ukrepov, ne bo imel pomembnih škodljivih vplivov na kulturno dediščino in, da izvedba presoje vplivov na kulturno dediščino ni potrebna.

Dne 28. 5. 2026 je ministrstvo prejelo mnenje št. 35019-15/2026-3 z dne 28. 5.2026 Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektorja za mnenja območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper (v nadaljevanju DRSV). Iz mnenja DRSV izhaja, da se nameravani poseg nahaja na erozijsko in plazovno ogroženem območju, zato bo treba pri načrtovanju upoštevati zahtevane zaščitne ukrepe ter izdelati ustrezno hidrološko poročilo z rešitvami za odvodnjo meteornih voda. DRSV bo v nadaljnjih fazah projektiranja ponovno podrobno preverila razmere glede erozijske in plazovne ogroženosti, pri čemer je ugotovljeno, da na območju ni evidentiranih vodotokov ali izvirov vode, čeprav gradnja sega več kot 20 m v globino. Na podlagi obstoječih ugotovitev DRSV ocenjuje, da presoja vplivov na okolje z vidika upravljanja z vodami ni potrebna.

Okoljske značilnosti obstoječega stanja in nameravanega posega

Emisije onesnaževal v zrak

Emisije onesnaževal v zrak v času gradnje bodo posledica obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil za odvoz gradbenih odpadkov in dovoz gradbenih materialov. Gradnja objekta bo predvidoma trajala približno 33 mesecev, število težkih tovornih vozil (nad 7,5 t) za dovoz in odvoz z gradbišča (vsi posegi hkrati) pa je ocenjeno na največ 10 tovornih vozil na dan. Vpliv bo začasen in reverzibilen ter bo najbolj zaznaven na območju nameravanega posega in v okolici dovozne ceste, ki pa je asfaltirana, zato se pomembnejših emisij prahu zaradi tovornega prometa ne pričakuje.

Iz Strokovne ocene izhaja izračun emisije delcev PM₁₀ zaradi raznovrstnih gradbenih del na gradbišču, ki vključujejo izkope, nalaganje, prevoze gradbene mehanizacije in podobno. Pri prevozih po območju gradbišča in po gradbiščnih cestah, ki se navezujejo na obstoječe javno cestno omrežje, je bilo določeno prašenje zaradi vožnje po neasfaltiranih oziroma asfaltiranih cestah, ki ima za posledico resuspenzijo prahu.

Iz izračuna (Strokovna ocena stran 25-26) je razvidno, da bo celotna emisija iz gradbišča znašala 0,732 t/leto, povprečna letna urna emisija delcev PM₁₀ pa 0,0835 kg PM₁₀/uro. Razvidno je, da pri nameravanem posegu ne gre za znatne emisije (npr. precej več kot 0,1 kg/uro), ki bi lahko povzročile prekomerno onesnaženost zraka z delci PM₁₀ in ogrožale zdravje ljudi.

Narava delcev, ki se pojavljajo na gradbiščih, je običajno takšna, da so bolj prisotni večji delci, ki se na sorazmerno kratki razdalji hitro usedejo na tla in se tako ne širijo v okolje. Razen tega se bo nameravani poseg odvijal na relativno majhni površini, izvajal se bo samostojno, brez povezave z drugimi posegi v okolici in tudi prašenje ne bo prisotno celotni upoštevan čas gradnje. Gradbišče bo na območju proti stanovanjskim objektom na Senčni poti ograjeno s polno ograjo višine 2,5 m.

Predvideni so tudi omilitveni ukrepi, ki jih je potrebno izvajati na celotnem območju nameravanega posega, s posebno pozornostjo na delih, ki se bivalnim območjem najbolj približajo in kjer se izvajajo najbolj intenzivna zemeljska dela. Omilitveni ukrepi so naslednji:

- preprečevati je treba nekontrolirani raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo z gradbišč na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov;
- preprečevati je treba prašenja z objektov, kjer bodo potekala dela, prometnih in manipulativnih površin, skladišč materiala; ukrep zahteva vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, iz katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin;
- uporabljena gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva morajo biti tehnično brezhibna in redno vzdrževana;

- v primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas je potrebno ugasniti motor.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih omilitvenih ukrepov, organizacijskih ukrepov na gradbišču, določenih v Uredbi o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2), ki veljajo za vsa gradbišča, vpliv nameravanega posega na emisije onesnaževal v zrak oziroma na kakovost zraka v času gradnje, ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben.

V času obratovanja niso predvideni izpusti emisij snovi v zrak. Novi objekt ne bo vir emisij snovi v zrak. V skupni kotlovnici za celotni objekt bo vgrajen sistem toplotne črpalke, tip zrak-voda. Sistem omogoča ogrevanje, hlajenje in pripravo tople sanitarne vode. Parkiranje za stanovalce in obiskovalce bo urejeno le v garaži, predvidenih je 171 PM mest za stanovalce in 300 PM za javno uporabo. Osebna vozila stanovalcev, oziroma uporabnikov garaže, ne bodo pomemben vir emisije snovi v zrak.

Nameravani poseg v času obratovanja ne bo generator novih pomembnih emisij snovi v zrak. Vpliv na kakovost zraka v času obratovanja ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben vpliv.

Emisije toplogrednih plinov

V času gradnje bodo toplogredni plini nastajali v izpušnih plinih gradbenih strojev in tovornih vozil, ki se bodo uporabljala pri nameravanemu posegu. Emisije toplogrednih plinov v času gradnje bodo omejene na čas gradnje, njihova količina pa predvidoma ne bo bistveno prispevala k obremenitvi ozračja s toplogrednimi plini. Vpliv bo začasen in zanemarljiv.

V času obratovanja nameravani poseg ne bo generator dodatnega prometa, ki bi lahko imel pomembne emisije toplogrednih plinov. Z izvedbo nameravanega posega se ne načrtuje nove kurilne naprave. Glede na navedeno ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo bistveno vplival na nastajanje emisij toplogrednih plinov.

Emisije v tla in vode

V času gradnje je na območju gradbišča mogoče pričakovati manjše emisije onesnaževal v tla in posredno v podzemne vode zaradi obratovanja gradbene mehanizacije, voženj tovornih vozil in uporabe gradbenih materialov, vendar bodo te, ob upoštevanju običajnih zaščitnih ukrepov za preprečevanje razlitja olja ali goriva iz gradbenih strojev in tovornih vozil, zanemarljive.

Običajni zaščitni ukrepi, ki bodo upoštevani pri gradnji nameravanega posega:

- Glede na predstavljeno sestavo tal je med gradnjo potrebno zagotoviti red in učinkovit geotehnični nadzor. V času izvedbe izkopov mora biti stalno prisoten nadzornik gradbišča.
- Za dokončno urejanje terena oziroma dokončno izvedbo reliefa se mora uporabiti zemljino, ki je na lokaciji že prisotna oziroma po potrebi zemljino z drugih lokacij kot neonesnažen, glede sestavin tlom in podtalju enak ali podoben mineralni ali mineralno organski material, ki v svojih značilnostih ustreza naravnim tlom ali podtalju in lahko prevzema vse pomembne naloge tal ali podtalja.
- V primeru, da se med izkopom naleti na sode ali druge embalažne enote z neznano vsebino, odpadke, ki vsebujejo azbest (npr. salonitne plošče) ali se opazi onesnaženost z olji in podobnimi nevarnimi snovmi, je treba izkop nemudoma prekiniti, ugotoviti obseg in vrsto onesnaženja, nato pa odpadke ali onesnaženo zemljino na ustrezen način v celoti izkopati in shraniti v primerne posode ter jih predati v obdelavo pooblaščenemu podjetju za obdelavo tovrstnih nevarnih odpadkov.
- Izkope je treba izvajati v suhem vremenu, saj bo intervencijski čas za odstranitev morebitnega onesnaženja (onesnažene zemljine) v primeru izliva goriva ali motornega olja iz gradbenega stroja bistveno krajši, možnost za onesnaženje podzemne vode pa bo bistveno zmanjšana.
- Med oskrbo strojev in naprav z gorivom na gradbišču (pretakanje goriva) morajo biti na voljo posode z absorpcijskim sredstvom za primer morebitnega nezgodnega razlitja.

- Vsi pri gradnji uporabljeni transportni in gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani.
- Zagotovljeno mora biti, da se na gradbišču hrani ali začasno skladišči gradbene odpadke ločeno po vrstah gradbenih odpadkov, in sicer tako, da ne onesnažujejo okolja in je zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem. Če hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov na gradbišču ni možna, mora biti zagotovljeno, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike.
- V načrtu organizacije gradbišča je treba predvideti tudi lokacijo za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov in lokacijo za gradbene stroje in naprave, in sicer na utrjeni površini izven gradbene jame.
- Za morebitne nevarne odpadke mora biti določeno ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča (izven gradbene jame), skladiščne posode za eventualne nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti).
- Zagotovljena mora biti oddaja gradbenih odpadkov zbiralcu ali obdelovalcu, kar mora biti tudi ustrezno evidentirano.
- Prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla.

Emisij onesnaževal v površinske vode zaradi oddaljenosti ne bo.

Padavinske vode se bodo s streh in utrjenih površin preko peskolovov in lovilnikov olj (v skladu s standardom SIST EN 858-2) vodene preko zadrževalnikov padavinske vode do javne kanalizacije za padavinske vode BC400, ki poteka v Senčni poti.

Kanalizacija za komunalne odpadne vode bo preko nove interne mreže in cevovodov priključena na obstoječo kanalizacijsko omrežje na lokaciji, ki se zaključi na ČN Piran.

Odlaganja / izpustov snovi v tla v času obratovanja ne bo, saj se bodo vsi odpadki oddajali ustreznim zbiralcem ali izvajalcem obdelave odpadkov, vse zunanje povozne površine bodo asfaltirane. Predvideno odvajanje padavinskih, komunalnih in tehnoloških odpadnih vod je ustrezno urejeno - vpliva ne bo.

Glede na navedeno vpliv nameravanega posega na emisije snovi v tla in vode, tako v času gradnje kot v času obratovanja, ministrstvo ocenjuje kot nepomemben.

Nastajanje odpadkov

Posledica gradnje objekta bodo gradbeni odpadki kot posledica gradbenih del. Nastalo bo približno 90.000 m³ zemeljskega izkopa, ki bo v celoti predan pooblaščenemu zbiralcu odpadkov. Začasno skladiščenje zemeljskega izkopa bo urejeno na gradbeni parceli. Zemeljski izkop bo v celoti predan pooblaščenemu zbiralcu/obdelovalcu odpadkov.

Predvideno je nastajanje zlasti naslednjih odpadkov: 17 01 01 beton, 17 04 02 aluminij, 17 04 05 železo in jeklo, 17 04 07 mešane kovine in 17 06 04 izolirni materiali, ki niso zajeti v 17 06 01 in 17 06 03. Pri začasnem skladiščenju odpadkov na območju gradbišča do odvoza bodo upoštevana določila predpisov, ki urejajo področje ravnanja z odpadki (Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2, in Uredba o odpadkih, Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25). Predelava gradbenih odpadkov se na gradbišču ne bo izvajala, vsi nastali gradbeni odpadki, bodo oddani pooblaščenim zbiralcem ali izvajalcem obdelave odpadkov.

Pri obratovanju objekta bodo nastajali zgolj komunalni odpadki. Skladno z normativi zbiranja komunalnih odpadkov v Občini Piran, bo znotraj objekta urejeno mesto za zbiranje odpadkov. Eko otok je predviden v nivoju pritličja na dostopni ploščadi vgrajen v podporni zid. Do njega se dostopa iz občinske ceste na zahodu (Senčna pot). Odpadke bo odvažalo Javno podjetje Okolje Piran d.o.o.

Ministrstvo glede na navedeno ocenjuje, da bo vpliv nameravanega posega na nastajanje odpadkov in s tem povezane obremenitve okolja v času gradnje in obratovanja manj pomemben.

Hrup

Lokacija nameravanega posega se, glede na veljavni prostorski akt, OPPN Valeta, nahaja v III. območju varstva pred hrupom, območje najbližjih stanovanjskih površin se prav tako nahaja v III. območju varstva pred hrupom.

Za čas gradnje je bila izdelana Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za Garažno stanovanjski objekt Valeta, št. EKO-26-083, Celje 10. 3. 2026, SiEKO d.o.o., Kidričeva 25, 3000 Celje (v nadaljevanju Ocena obremenjenosti s hrupom). Iz Ocene obremenjenosti s hrupom izhaja, da na mestih ocenjevanja (tri ocenjevalna mesta) gradbišče ne bo povzročalo čezmerne obremenitve okolja s hrupom, saj mejne vrednosti za vir hrupa (gradbišče) ne bodo presežene.

Za obratovanje gradbišča, bo zagotovljeno izvajanje naslednjih zakonodajnih ukrepov:

- gradnja v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporaba strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje.
- med mehanizacijo gradbišča in bližnjimi stanovanjskimi objekti se bo postavila začasna protihrupna ograja.

Sinergijskih učinkov z drugimi vrstami vplivov ali z drugimi posegi v okolici nameravanega posega ne bo. Vpliv emisij hrupa v času gradnje bo začasen in reverzibilen in po mnenju ministrstva manj pomemben.

Z izvedbo nameravanega posega se ne načrtuje pomembnih novih virov hrupa. Hrup bo nastajal zaradi prometa, pri čemer gre pretežno za promet z osebnimi vozili, občasno z lažjimi dostavnimi vozili za potrebe stanovalcev, odvoz odpadkov in vzdrževanje zunanjih površin. Notranja oprema v predvidenem stanovanjskem objektu bo nepomemben vir hrupa in ne bo vplivala na raven hrupa v zunanjem okolju. Poleg prometa z vozili stanovalcev bodo prisotni še drugi izvori hrupa, in sicer bodo na strehi objekta nameščene toplotne črpalke in zunanje enote klimatskih naprav ter na steni posameznega stanovanja lokalne prezračevalne naprave za potrebe hlajenja in prezračevanja, vendar zvočna moč klimatov običajno ne presega zvočne moči 70 dB(A). Navedeno pomeni, da je zvočna reven hrupa na 5 m že pod mejno vrednostjo za nočni čas, ki je 48 dB(A).

Vpliv na emisije hrupa in obremenjenost okolja s hrupom v času obratovanja ministrstvo ocenjuje kot nepomemben vpliv.

Vidna izpostavljenost

Gradnja bo pomenila začasno motnjo v prostoru, ki bo posledica prisotnosti gradbene mehanizacije, gradbiščnih elementov in gradbenih materialov na območju gradbišča. Gradnja bo potekala na območju, pozidanem pretežno z objekti večjega merila. Lokacija nameravanega posega tako ni izrazito vidno izpostavljena, vpliv prisotnosti gradbišča z gradbenimi stroji, napravami in gradbiščnimi elementi pa bo začasen in manj pomemben.

V času obratovanja se bo ob pogledu od daleč, z morja, razkrije zelen, terasast hrbet Portoroža. Teras nad Portorožem so bile nekoč bolj, danes malo manj (zaraščeno), očiten znak kulturne krajine od Semelele pa do Dragonje. Prostor nameravanega posega se je s časom zarastel, kar je z naravnega stališča čisto sprejemljivo, saj bogato ozelenjen hrbet lepo omejuje urbanizirani del Portoroža. Cilj projektiranja je bila kompozicija, ki bo objekt defragmentirala in ga zlila s pokrajino. S klinasto kompozicijo in z zamikom prednje linije objekta se je ustvarila iluzija, da je objekt sestavljen iz več majhnih objektov, med katerimi je globoka senca, iz katere raste zelenje. Z morja objekt ne bo izgledal kot enovit volumen, fragmentacija in ozelenitev bosta kvečjemu spominjali na poljedelske terase, ki so tukaj nekoč že bile.

Kompozicija spoštuje smer reliefa, program garažne hiše se vgradi v teren, manjši del vidne strani garaže na jugu in severu se izdatno ozeleni, tako da volumen garažnega programa v prostoru ne predstavlja nobene obremenitve. Pred linijo garažnega krila je postavljena linija stanovanj s serijo

klinastih tlorisov, ki z zamikom posameznih etaž ustvarjajo igro polnega in praznega volumna, kar z nastavki močnejše ozelenitve fasade zliwa objekt s krajino. Kompozicija črpa navdih v dveh zgodovinskih vzorcih, in sicer bivanju v izsekani skali in v visečih vrtovih. S tem je zagotovljen visok nivo intimne in kljub temu ohranjene odlične vedute na Piranski zaliv.

Ministrstvo vpliv na vidne značilnosti območja v obratovanja ocenjuje kot pozitiven.

Vibracije

V času gradnje nameravanega posega bodo vibracije posledica izvajanja nekaterih del, kot so npr. zemeljska dela, uvrstavanje pilotov, natovarjanje tovornih vozil z zemeljskim izkopom ipd. Pri gradnji ne bodo uporabljeni postopki, ki so lahko izrazit vir vibracij v okolje (miniranje, zabijanje pilotov ipd.). Predvideno je temeljenje s sistemom Jet Grouting pilotov. Gre za novejšo tehnologijo pilotiranja. Osnova tehnologije temelji na potiskanju injekcijske mase pod visokimi pritiski (300 do 700 bar) skozi vrtalno drogovo v globino in skozi šobe ob rotaciji drogova v okolje. Na ta način se poruši osnovna struktura temeljnih tal okolja, posamezna zrna zemljine se pomešajo z injekcijsko maso in v temeljnih tleh dobimo okrog injekcijske vrtine slop poboljšanih fizikalnih karakteristik v temeljnih tleh. Pilotiranje bo potekalo največ 5 ur na dan. Vpliv bo začasen, kratkotrajen in reverzibilen. Vpliv bo občasen in zaznaven predvsem v neposredni okolici. Glede na oddaljenost najbližjih stavb z varovanimi prostori 15 m je vpliv v času gradnje ocenjen kot manj pomemben.

V času gradnje objekta se bo izvajal monitoring sosednjih objektov, predora na progi Paranzana, terena in gradbene jame. Monitoring bo obsegal redno spremljanje posedkov, premikov in morebitnih deformacij ter drugih vplivov gradnje na okolico. Vse meritve bodo izvajane skladno s projektno dokumentacijo. V primeru zaznanih odstopanj ali nepravilnosti bodo nemudoma izvedeni ustrezni ukrepi za odpravo ugotovljenih vplivov ter zagotovitev varnosti objektov in gradbene jame.

Nameravani poseg v času obratovanja ne bodo vir širjenja vibracij v okolje, vpliva ne bo.

Elektromagnetno sevanje

V času gradnje nameravanega posega se bo gradbišče napajalo iz obstoječih elektro priključkov. Novih virov elektromagnetnega sevanja na območju v času gradnje ne bo, vpliva ne bo.

V času obratovanja je za napajanje predvidenega objekta predvidena nova transformatorska postaja (TP), za kar bo potrebno zgraditi novo 20 kV vzankanje v kabelski kanalizaciji iz 4x STF 160 mm (od novo postavljenega AB droga nad obstoječo cesto do novo predvidene TP ter povezavo na obstoječi jašek, ki se nahaja na Letoviški poti zaradi napajanja TP Letoviška.

Manjše transformatorske postaje (TP), ki 10 ali 20 kV napetost transformirajo v 0,4 kV, in imajo nazivne moči od nekaj deset kVA pa vse do nekaj MVA, ne glede na namestitvev povzročajo v svoji okolici razmeroma majhno električno polje, ki je podobno električnemu polju napajalnih kablov. Pri določanju vplivnega območja je zato pomembno magnetno polje oziroma gostota magnetnega pretoka. Značilna TP v naselju (630 kVA) povzroča sevalne obremenitve, ki so že na razdalji približno 5 m nižje od zakonsko določenih mejnih vrednosti za I. območje varstva pred sevanji, zato, ob pravilni namestitvi transformatorja, ni pričakovati, da bi lahko taka TP kakorkoli povečala električna in magnetna polja, ki so v bivalnih ali drugih stavbah stalno navzoča zaradi sevanj različnih električnih naprav in ožičenja. Kot izhaja iz strokovne ocene (stran 32, slika 12, ki prikazuje vplivno območje manjše TP 20 kV / 0,4 kV moči 630 kVA), je mejna vrednost gostote magnetnega pretoka za I. območje varstva pred sevanjem presežena do razdalje približno 2 m od zunanjšega zidu TP, ponekod pa je to območje še manjše, za II. območje pa je mejna vrednost presežena le v zgradbi in v najožjem delu tik ob njej. Vplivno območje podzemnega kablovoda, izraženo kot razdalja od središčne osi kablovoda do roba vplivnega območja, je manjše od vplivnega območja podobnega daljnovoda, saj so kabli, ki sestavljajo kablovod, oklopljeni s kovinskim oklopom, ki je ozemljen, poleg tega so zakopani v zemljo, zato električnega polja nad nivojem tal praktično ne povzročajo. Tudi magnetno polje kablovoda je manjše od magnetnega polja daljnovoda, ker se posamezni vodniki nahajajo bližje. Glede na lastnosti magnetnega polja

velja, da je to manjše v primeru, da se vodniki trofaznega sistema nahajajo bližje, zaradi česar kablovod povzroča manjše magnetno polje kot daljnovod. Za II. območje varstva pred sevanjem vplivno območje kablovoda ne sega nad nivo tal ne glede na nazivni tok, za I. območje varstva pred sevanjem pa je vplivno območje nad nivojem tal odvisno od števila kablovodov in nazivnega toka. Obremenitev kablovoda s 400 A je tipična vrednost tokov v kablovodih za distribucijo električne energije v mestu, 800 A pa v kablovodih za prenos električne energije.

Ministrstvo ocenjuje, da vpliva na povečanje obremenjenosti območja nameravanega posega ali širšega območja z elektromagnetnim sevanjem ne bo.

Radioaktivno sevanje

V času gradnje in v času obratovanja na območju ne bo prisotnih virov radioaktivnega sevanja. Vpliva ne bo.

Vonjave

Nameravani poseg ne bo vir vonjav ne v času gradnje, kot tudi ne v času obratovanja, vpliva ne bo.

Sevanje svetlobe v okolico

Gradbena dela se bodo izvajala le v dnevnem času, zato svetlobno onesnaževanje ne bo nastajalo. V primeru, da bo razsvetljava izjemoma potrebna, ker se bodo dela izvajala v zimskem času, bo morala biti skladna s pogoji in omejitvami, ki jih za razsvetljavo gradbišča določa Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2).

V primeru uporabe razsvetljave gradbišča, je potrebno upoštevati določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, ki v 15. členu določa, da:

- Nepokrite površine gradbišč in druge nepokrite površine, na katerih se izvajajo vzdrževalna ali druga dela obnove gradbenih inženirskih objektov ali stavb na prostem v skladu s predpisom, ki ureja graditev objektov, so lahko osvetljene s svetilkami, ki ne izpolnjujejo zahtev iz 4. člena te uredbe.
- Nepokrite površine gradbišč in druge nepokrite površine iz prejšnjega odstavka morajo biti 30 minut po prenehanju izvajanja gradbenih, vzdrževalnih ali drugih obnovitvenih del osvetljene samo svetilkami, ki izpolnjujejo zahteve iz 4. člena te uredbe (t.j. med drugim uporablja svetilk, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%).

Glede na zgoraj navedeno in ob upoštevanju omilitvenih ukrepov in določil Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, bo vpliv sevanja svetlobe v okolico v času gradnje po oceni ministrstva nebiten.

V času obratovanja je na območju novega objekta (komunikacijske poti) predvidena zunanja razsvetljava, ki bo načrtovana skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Uporabljene bodo nove energetske učinkovite LED svetilke moči 30 do 50W z omejitvijo sevanja navzgor na 0% in z nočno redukcijo osvetlitve. Emisije svetlobnega onesnaževanja v času obratovanja zaradi osvetljevanja zunanjih površin in objekta v nočnem času bodo znotraj predpisanih mejnih vrednosti, predvidena je uporaba svetilk, ki bodo skladne z določbami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Vpliv nameravanega posega na svetlobno onesnaženje okolja v času obratovanja ministrstvo ocenjuje kot nepomemben vpliv.

Sprememba rabe tal in vegetacije

Obstoječa dejanska raba zemljišč na območju nameravanega posega je pretežno gozd, ki bo odstranjen. Nova raba po izvedbi nameravanega posega oziroma pozidavi je določena in dovoljena z OPPN Valeta. OPPN Valeta zahteva, da je pri izvedbi plana potrebno upoštevati omilitvene ukrepe za varovanje gozda, ki morajo nadomestiti obstoječe funkcije gozda. Vse

ukrepe, povezane s sečnjo in pravilom drevja, je potrebno opraviti v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, pravilu in zlaganju lesnih gozdnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94).

Vpliv na spremembo rabe tal in vegetacije, ob upoštevanju pogojev iz OPPN Valeta, ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben.

Fizična sprememba / preoblikovanje površine

Za potrebe nameravanega posega bo potreben večji izkop – ocenjen na 90.000 m³, predviden material je flišna kamnina. Zaradi navedenega bo prišlo do preoblikovanja površine. V času gradnje in obratovanja bo vpliv manj pomemben.

Kulturna dediščina

Območje nameravanega posega ne posega na območja enot kulturne dediščine. Najbližja območja KD se nahaja v oddaljenosti približno 15 m in 35 m severozahodno od lokacije nameravanega posega, in sicer EID 1-28483 Portorož - Predor na stari progi, Profana stavbna dediščina in EID 1-23196 Portorož - Drevored pinij od Valeta do križišča za Beli Križ, vrtnoarhitekturna dediščina.

Gradnja nameravanega posega bo potekala v bližini enote KD – Predor na stari Progi. Nosilec nameravanega posega je že v fazi projektiranja pristopil k aktivnostim v zvezi z vzpostavitvijo in izvedbo začetnega pregleda predora Valeta na kolesarski stezi Parenzana, Portorož – Strunjan, ki se nahaja v vplivnem območju gradbišča nameravanega posega.

Dne 22. 2. 2026 je opravil pregled Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Dimičeva 12, Ljubljana, u namenom, da se še pred pričetkom izvajanja gradbenih del ugotovi dejansko oziroma začetno (ničelno) stanje obravnavanega objekta znotraj vplivnega radija nameravanega posega. Obstaja namreč možnost, da bi zaradi vibracij in/ali drugih vplivov ob izgradnji, eventualno lahko prišlo do lokalnih manjših povečanj obstoječih poškodb ali celo do nastanka novih. Prav z namenom ugotavljanja morebitnih vplivov se bo že med samo izgradnjo, kot tudi po njej, na osnovi opravljenega začetnega pregleda lahko ugotavljalo morebitno poslabšanje stanja obravnavanega objekta.

Za evidentiranje ničelnega stanja obravnavanega objekta je bilo pregledano in popisano stanje konstrukcijskih elementov. Evidentirane poškodbe kamnitega predora so podane opisno. Morebitno poslabšanje stanja obravnavanega objekta bo pokazala primerjava začetnega pregleda z vmesnim, predvsem pa končnim pregledom.

V sklopu začetnega pregleda je bila izdelana tudi fotodokumentacija poškodb obravnavanega objekta.

Nosilec nameravanega posega se zavezuje, da bo v času največjih vibracij ob izvedbi gradbene jame izvajal meritve tako na lokaciji tunela, kot ob najbližji stavbi. Obveznost izvedbe meritev vibracij bo vključena v gradbeno pogodbo z izvajalcem del.

ZVKDS je podal projektne pogoje št. 35104-0048/2026/2 z dne 26.2.2026, ki bodo upoštevani v času gradnje objekta, in sicer:

- Nosilec nameravanega posega mora gradnjo načrtovati in izvesti tako, da se EID 1-28483 Portorož - Predor na stari progi zaščiti pred negativnimi vplivi gradnje in ohrani v neokrnjenem stanju, zato mora upoštevati naslednje:
 - o zagotoviti mora geotehnični nadzor nad stanjem predora. Pregledati, dokumentirati in spremljati mora stanje pred gradnjo, med gradnjo in po končani gradnji. O izvedenem nadzoru je treba izdelati poročilo in ga predložiti ZVKDS,
 - o med gradnjo in po izvedeni gradnji je treba zagotoviti stabilnost brežin in varen odtok padavinske vode. Med gradnjo je treba po poseku gozda brežine ustrezno varovati pred erozijo. Po koncu gradnje je treba brežine takoj zasaditi skladno z načrtom krajinske arhitekture,
 - o izkope zemljine ob predoru je treba izvesti brez razstreljevanja kamnitih skladov,

- med zemeljskimi deli odkrite podzemne vodne tokove je treba preusmeriti stran od oboda predora in portala predora.
- V primeru posega v EID 1-23196 Portorož - Drevored pinij od Valeta do križišča za Beli Križ je treba pinije ohraniti v neokrnjenem stanju (upoštevati je treba vse ukrepe varstva narave iz 30. člena OPPN Valeta, ki se nanašajo na zadevni drevored).
- Za ureditev odprtega prostora je treba izdelati načrt krajinske arhitekture. Poudarek mora biti na hortikulturno urejenih zelenih površinah. Obstoječa večja drevesa je potrebno ohraniti ter območje hortikulturno urediti z zasaditvijo avtohtonih rastlinskih vrst ter lokalno značilnimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Tlakovane površine bodo zasedale samo površino, ki je neobhodno potrebna. Izvedba načrta krajinske arhitekture bo nadzorovana s strani krajinskega arhitekta.
- Ureditev gradbišča in izvajanje gradnje je treba načrtovati tako, da se z dostopnimi potmi, začasnimi skladišči, obračališči ipd. izven območja gradnje ne posega. Viške materialov, ki nastanejo pri gradnji, ni dovoljeno odlagati v območja ali na objekte registrirane kulturne dediščine. Po končani gradnji je treba prizadete površine ustrezno sanirati.
- ZVKDS bo opravljal strokovni nadzor nad gradnjo. V ta namen ga mora nosilec nameravanega posega, vsaj 10 dni vnaprej, pisno obvestiti o datumu pričetka gradnje.

Ministrstvo je v predhodnem postopku pridobilo tudi pozitivno mnenje ZVKDS št. 350-0001/2026/3 z dne 20. 5. 2026.

Glede na zgoraj navedeno in ob upoštevanju omilitvenih ukrepov ministrstvo ocenjuje, da bo vpliv v času gradnje na enoto kulturne dediščine manj pomemben.

V času obratovanja nameravani poseg ne bo imel vpliva na kulturno dediščino.

Narava – biotska raznovrstnost, varovana območja, naravne vrednote in ekološko pomembna območja

Območje nameravanega posega se nahaja izven varovanih območij (zavarovanih območij, Natura 2000) in izven območja naravnih vrednot ter ekološko pomembnih območij. V širši okolici so naslednja varovana območja narave:

Najbližje območje Natura 2000 se nahaja v oddaljenosti približno 1000 m severno od lokacije nameravanega posega, in sicer Območje Natura - Strunjanske soline s Stjužo (SAC SI3000238) in Območje Natura - Strunjan (SPA SI5000031) - Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13-popr., 39/13-Odl.US, 3/14, 21/16, 47/18).

V bližini lokacije nameravanega posega, v oddaljenosti približno 25 m severno, se nahaja naravna vrednota: Drevored pinij med Strunjanom in Portorožem (ID 4804), oblikovana ekosistemska naravna vrednota lokalnega pomena - Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, sklep št. 35600-46/17 z dne 16. 2. 2018).

Območje nameravanega posega se nahaja tudi v bližini ekološko pomembnega območja EPO Morje in morsko obrežje (ID 264) oddaljenost približno 645 m južno od lokacije nameravanega posega.

Lokacija nameravanega se posega nahaja v območju potencialnega daljinskega vpliva v severnem delu območja nameravanega posega na naravno vrednoto: Drevored pinij med Strunjanom in Portorožem (ID 4804) oblikovana ekosistemska naravna vrednota lokalnega pomena.

Za nameravani poseg je bilo pridobljeno mnenje ZRSVN št. 3562-0436/2026-3 z dne 18. 2. 2026, v katerem so bile podane usmeritve, ki bodo v času gradnje tudi upoštevane, in sicer:

- manipulativne površine, začasna skladišča in morebitno začasno puščanje delovnih strojev in materiala je treba izvajati izven rastnega prostora dreves pinij v območju oblikovane naravne vrednote (to je projekcija krošnje na tla +1,5 m) (usmeritev preprečuje posredne vplive in poslabšanje rastiščnih pogojev dreves, ki opredeljujejo zvrst naravne vrednote);

- odstranitev drevesne vegetacije na območju nameravanega posega je treba izvesti izven razmnoževalnega obdobja ptic, in sicer od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca naslednjega leta (usmeritev preprečuje smrtnost zavarovanih vrst ptic v času gnezditvene sezone).

Ministrstvo je tudi pridobilo mnenje ZRSVN št. 3562-1868/2026-5 z dne 30. 6. 2026. Iz mnenja ZRSVN izhaja, se območje nameravanega posega ter njegov daljinski vpliv nahajata izven varovanih območij, zato ZRSVN ocenjuje, da presoje vplivov na okolje ni treba izvesti. Glede vpliva na naravno vrednoto Strunjan–Portorož – pinijev drevored (ID 4804, lokalnega pomena), pa ZRSVN na podlagi opredelitve nosilca nameravanega posega ugotavlja, da se drevesa nahajajo izven območja predvidenih globokih gradbenih posegov. Globoka gradbena dela bodo potekala le do cestnega odcepa za Šentjane, ki se ohranja. Nasproti pinij je predvidena širitev ceste na način, da se v območje pod obstoječim cestiščem ne bo posegalo. Predvidena je postavitve vzporednega opornega zidu pod cestiščem, nakar se vmesni prostor zapolni z materialom in utrdi brez posegov pod obstoječe vozišče. Zgornji del starega opornega zidu (vidni zid nad cestiščem) se bo odstrani in izvedla se bo preplastitev asfalta. Prav tako se v območju ravnega prostora pinij ne bo izvajalo novih komunalnih vodov. V sklopu vzdrževalnih del javne meteorne kanalizacije se bo obnovila le notranjost obstoječega jaška, v traso pod cestiščem pa se ne bo posegalo. ZRSVN ocenjuje, da izvedba nameravanega posega verjetno ne bo pomembno vplivala na ugodno stanje naravne vrednote, saj v območju ravnega prostora dreves oblikovane naravne vrednote niso predvideni globoki gradbeni posegi, zato izvedba presoje vplivov na okolje, iz pristojnosti ZRSVN, ni potrebna.

Glede na zgoraj navedeno, ob upoštevanju smernic ZRSVN, ministrstvo vpliv na naravo v času gradnje ocenjuje kot manj pomemben.

Za čas obratovanja nameravanega posega je treba upoštevati usmeritve iz mnenja ZRSVN št. 3562-0436/2026-3 z dne 18. 2. 2026, v katerem so bile podane usmeritve, in sicer, da se morebitna razsvetljava objekta načrtuje skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, pri čemer ZRSVN predlaga, da se uporabi popolnoma zasenčena svetila, ki ne oddajajo svetlobe nad vodoravnico. Prav tako se naj načrtujejo in uporabijo sijalke s poudarjenim rumenim delom spektra, ki ne svetijo v UV spektru, z barvno temperaturo največ 2700 K. Svetila morajo imeti vgrajene senzorje gibanja, da se vklaplajo le po potrebi. Usmeritev tako preprečuje vplive umetnega osvetljevanja na biodiverziteti, predvsem je to nočna favna. Razpršena svetloba v modrem in UV spektru privablja predvsem nočne žuželke izven njihovega naravnega okolja ter tako slabi njihove populacije v naravnem okolju, svetlobno onesnaženje pa vpliva pa tudi na življenjske cikle drugih organizmov (npr. ptic, netopirjev idr.).

V času obratovanja, ob upoštevanju smernic ZRSVN, ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo negativno vplival na naravo.

Raba vode

V času gradnje nameravanega posega se bo voda iz javnega vodovodnega omrežja uporabljala tudi za potrebe gradbišča. Predvidena poraba ni znana, vendar glede na predvideni obseg del je ocenjeno, da bodo količine majhne.

Vir porabe vode v objektu v času obratovanja bodo posamezna gospodinjstva. Vpliv na rabo vode ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben vpliv.

Eksplodije/požarna varnost

Načrt požarne varnosti je izdelan z uporabo Tehnične smernice TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah. Objekt bo umeščen v prostor tako, da bo onemogočen prenos požara na sosednje objekte in okolico. Požarna odpornost nosilne konstrukcije in mejnih elementov na mejah požarnih sektorjev bo najmanj 60 minut. Objekt bo ločen na več požarnih sektorjev, primarno na garažo, tehnične prostore, zaščitene poti (hodniki, stopnišča), poslovni prostori in vsako posamezno stanovanje. V objektu je predviden sistem avtomatskega javljanja požara, sistem varnostne razsvetljave in sistem MODT v garaži. Za začetno gašenje so predvideni ročni

gasilni aparati in notranje hidrantno omrežje. Voda za gašenje se bo zagotavljala iz javnega hidrantnega omrežja.

Glede na navedeno ministrstvo ocenjuje vpliv nameravanega posega na eksplozije in požare, tako v času gradnje, kot tudi obratovanja, kot manj pomemben.

Tveganje nastanka okoljskih nesreč

Glede na vrsto objekta je tveganje nastanka okoljskih nesreč, upošteva zlasti prisotne snovi v gospodinjstvih in uporabljene tehnologije, zanemarljivo. Pri nameravanem posegu se v času gradnje ne bodo uporabljale pomembnejše količine nevarnih snovi, prisotna bodo le goriva in olja oziroma maziva v gradbenih strojih. V času obratovanja oziroma uporabe objekta ne bodo prisotne pomembne količine nevarnih snovi (čistila, barve, laki v gospodinjstvih).

Ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg v času gradnje in obratovanja ne predstavlja povečanega tveganja povzročitve večjih nesreč.

Tveganje za zdravje ljudi

Glede na ugotovitve v predhodnem postopku nameravani poseg v času gradnje in obratovanja ob upoštevanju zakonodajnih predpisov ne bo povzročil povečanega tveganja za zdravje ljudi (kot posledice povečanih emisij snovi v zrak, emisij hrupa, emisij v vode, itd.). Na podlagi navedenega ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo pomembno vplival na zdravje ljudi.

Skupni učinek z drugimi obstoječimi oziroma dovoljenimi posegi

Na območju nameravanega posega, ne bo prisotnih skupnih učinkov z obstoječimi oziroma dovoljenimi posegi. Predvidena rekonstrukcija krožnega križišča, bo izvedena pred gradnjo nameravanega posega.

Odločitev

Na podlagi pregleda celotne dokumentacije upravne zadeve je ministrstvo ugotovilo, da je nameravani poseg sprejemljiv za okolje. Ministrstvo v obravnavanem upravnem postopku ni določilo nobenih posebnih ukrepov, predvidenih za zmanjšanje ali preprečevanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje, iz razloga, ker je ugotovilo, da je nameravani poseg sprejemljiv ob upoštevanju vseh ukrepov, ki so določeni kot način izvedbe, upoštevanju zakonodajnih zahtev in zahtev, določenih v prostorskih aktih. To posledično pomeni tudi, da za nameravani poseg ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Veljavnost odločbe

V skladu s štirinajstim odstavkom 90. člena ZVO-2 odločba, izdana v predhodnem postopku preneha veljati, če nosilec nameravanega posega v petih letih od njene pravnomočnosti ne začne izvajati posega v okolje ali ne vloži vloge za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, če je to zahtevano po predpisih o graditvi objektov. Zato je ministrstvo odločilo, kot izhaja iz II. točke izreka te odločbe.

Stroški

V skladu s petim odstavkom 213. člena v povezavi s 118. členom ZUP je bilo treba v izreku te odločbe odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz III. točke izreka te odločbe.

Iz drugega odstavka 230. člena ZUP izhaja, da je zoper odločbo, ki jo izda na prvi stopnji ministrstvo, dovoljena pritožba samo takrat, kadar je to z zakonom določeno. Takšen zakon mora določiti tudi, kateri organ je pristojen za odločanje o pritožbi, sicer o pritožbi odloča vlada. Ker ZVO-2 možnosti pritožbe zoper to odločbo ne določa, pritožba ni dovoljena, mogoče pa je začeti upravni spor.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa je dovoljen upravni spor z vložitvijo tožbe na Upravno sodišče Republike Slovenije v roku 30 dni od vročitve odločbe.

Postopek vodila:

mag. Irena Lapuh
sekretarka

mag. Tanja **Bolte**
generalna direktorica Direktorata za okolje

Vročiti:

- pooblaščenca nosilca nameravanega posega: E-NET OKOLJE d.o.o., Linhartova 13, 1000 Ljubljana (za: Brilosa Resicenca d.o.o., Vilharjeva cesta 42, 1000 Ljubljana) – osebno elektronsko ((jorg.hodalic@e-net-okolje.si).

Poslati po osmem odstavku 90. člena ZVO-2 tudi:

- Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje, Dunajska cesta 56, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti (gp.irsoe@gov.si);
- Občina Piran – Pirano, Tartinijev trg 2/Piazza Tartini2, 6330 Piran/Pirano - po elektronski pošti (obcina.piran@piran.si);
- Zavod republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola – po elektronski pošti (info.pi@zrsvn.si).
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti (gp.mz@gov.si);
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper - po elektronski pošti (tajnistvo.pi@zvkd.si);
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor za mnenja območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper – po elektronski pošti (gp.drsv-kp@gov.si).