



ZAHTEVA ZA ZAČETEK PREDHODNEGA POSTOPKA

Zahteva za ugotovitev ali je za nameravani poseg v okolje treba izvesti presojo vplivov na okolje (predhodni postopek)

SYLVMANN d.o.o.

Drnovk 20, Drnovk

Drnovk, 5212 Dobrovo v Brdih

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo

Langusova 4

1000 Ljubljana

Zadeva:

POSESTVO SYLVMANN - vinska klet

Datum:

29.1.26

Nosilec nameravanega posega v okolje¹

Opomba: (1) - V primeru več nosilcev nameravanih posegov je treba podatke navesti za vse in obvezno navesti njihovega pooblaščenca po ZUP.

Tabelo(-e) za vpis dodatnega nosilca se dodaja z gumbom "Dodaj nosilca posega".

NAZIV :	SYLVMANN d.o.o.		
Naslov:			
ulica:	Drnovk		
hišna številka:	20		
ime pošte:	Dobrovo v Brdih		
poštna številka:	5213		
Matična številka:	9106871000		
Odgovorna oseba:	Silvio Jemann		
e-naslov:	sylvmanndoo@gmail.com		
Ali imate varen e poštni predal?	DA		
telefon:	0039 348 266 75 80		
Pooblaščenec po ZUP:	Stolp d.o.o.		
Naslov:			
ulica:	Prvomajska ulica		
hišna številka:	37		
ime pošte:	Nova Gorica		
poštna številka:	5000		
Matična številka:	5331820000		
Odgovorna oseba:	Aleš Šuligoj		
e-naslov:	kosta.stolp@t-2.net		
Ali imate varen e poštni predal?	DA		
telefon:	040 604 833 Kosta Jurkas		

Pooblastilo priloženo?

DA

Upravna taksa:

V primeru plačila upravne takse (v višini 22,60 EUR) na podračun javnofinančnih prihodkov z imenom: Upravna taksa – državna je treba navesti naslednje podatke:

račun št.: 0110 0100 0315 637,

sklic: 11 25704-7111002-354000xx .

V sklicu se na mestu xx vpiše letnica tekočega leta - na primer: za leto 2019 navedete v št. sklica na koncu 19.

Poslati na naslov: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova 4, 1000 Ljubljana, v elektronski in fizični obliki.

vlogo pripravil-a:

Kosta Jurkas u.d.i.a.



podpis pooblaščenca

V/Nal Novi Gorici, dne 29/01/2026

SPLOŠNO O NAMERAVANEM POSEGU

Izbrati je potrebno vrednosti za vsa polja obrobljena z modro v stolpcu G.

Ali je za izvedbo projekta treba pridobiti gradbeno dovoljenje?	DA
--	-----------

Opis vrste objekta	Šifra vrste objekta
Stavbe za skladiščenje pridelka	12713
Industrijske stavbe	12510
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	12111
Enostanovanjske stavbe	11100

Ali se nameravani poseg izvaja v okviru koncesijske pogodbe?	NE
---	-----------

Naslov pogodbe	Št. Pogodbe	Datum	Imena pogodbenih strank

Ali je nameravani poseg prijavljen za odobritev financiranja iz javnih sredstev?	NE
---	-----------

Št. Razpisa	Naziv razpisa

Ali je bila izvedba posega načrtovana s planom/programom, ki je bil sprejet na podlagi predpisov o kmetijstvu, ribištvu, prostorskem načrtovanju, vodah, gozdarstvu, energetiki, prometu ali varstvu okolja?	NE
---	-----------

Naziv plana/programa	Leto sprejema	Naziv organa, ki je plan/program sprejel

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo že izdano okoljevarstveno soglasje?	NE
---	-----------

Št. Soglasja

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo že izdano okoljevarstveno dovoljenje, ni pa bilo izdano okoljevarstveno soglasje?	NE
---	-----------

Št. Dovoljenja

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ni pa bilo izdano okoljevarstveno soglasje?	NE
---	-----------

Št. Dovoljenja	Ime organa, ki je dovoljenje izdal

Ali je za izvedbo nameravanega posega treba pridobiti ali je bilo pridobljeno katero drugo dovoljenje, razen gradbenega (okoljevarstveno dovoljenje ali soglasje, projektne pogoje, strokovno mnenje,...)?	DA
---	-----------

Vrsta dovoljenja	Št. dovoljenja	Datum izdaje	Izdajatelj
Sklep o lokacijski preveritvi LP 05 v območju EUP BPN-01	3503-0001/2025-31	18.11.25	Občina Brda - Občinski svet
(ELP) Obrazložitev posega na	/	17.2.25	Kmetijsko gozdarski zavod Nova

(ELP) Mnenje o ustreznosti posega	3505-125/2025/2	15.9.25	Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in
(ELP) mnenje s področja upravljanja z vodami	35028-145/2025-2	28.8.25	Ministrstvo za naravne vire in prostor
(ELP) mnenje o ustreznosti posega	M/S-2/št.: NI	18.6.25	Elektroprimorska d.d._prestavitev

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo izdano katero drugo dovoljenje, soglasje, projektni pogoji ali strokovno mnenje, ni pa bilo izdano okoljevarstveno soglasje?	NE
--	----

Št. Dovoljenja	Ime organa, ki je dovoljenje izdal

OPIS NAMERAVANEGA POSEGA V OKOLJE

Smiselno se opiše celotni projekt, ne glede na to, koliko različnih vrst posegov, objektov, dejavnosti zajema, in glede na to v kateri fazi je projekt

Namen in vsebina nameravanega posega v okolje:

NAMEN: V okviru kmetije v Brdicah pri Neblem namerava investitor, sedaj razpršeno predelavo racionalizirati, centralizirati in vzpostaviti novo blagovno znamko vrhunskih vin. V registru kmetijskih gospodarstev je Sylvmann zaveden pod KMG-MID 100972670. V lasti imajo okoli 30 ha vinogradniških zemljišč na različnih lokacijah v Brdih, od katerih je večji del vinogradov je v fazi korenite obnove in pomlajevanja.. Proizvodnja se bo po dokončani obnovi vinogradniškega fonda in polni rodnosti bistveno povečala. Ozko grlo že sedanje pridelave so skladiščne kapacitete, potrebne za večletno negovanje in staranje vina.

CILJI: Načrtuje se sodobno organizirano kmetijsko stavbo z osnovno dejavnostjo vinske kleti ter s prostori za spremljajoče dejavnosti (gostinstvo, turizem, prodaja vina in lastniško stanovanje). V okviru tega cilja je klet načrtovana za skupno kapaciteto 600.000 l vina. Načrtovana letna predelava grozdja bo med 240-360 ton in posledično proizvodnja 170.000 - 250.000 l vina. Temu cilju se prilagodijo prostorske ureditve in tehnične zmogljivosti načrtovanih strojev in komunalne opreme. Glede na sortno različnost in velikost posamezne vrstnih vinogradov se načrtuje kot maksimalno še obvladljiv enkratni dnevni vnos do 30 t grozdja. Temu parametru priredimo deklarirano kapaciteto stiskalnice.

Kapaciteta je načrtovana, kot dolgoročno teoretično možna, prvenstveni cilj gradnje kleti pa so zadostne skladiščne zmogljivosti, potrebne za hrambo in nego vrhunskih letnikov ter doseganje, za vinarja značilne, vinske odličnosti.

OBSEG: Klet ima 3 podzemne etaže. Izkop glede najvišjo koto terena pa dosega do 15 m, torej presega 10. Skrajna višina nadzemnih delov stavbe (sleme) je do 11 m. Skupna bruto višina stavbe je do 26 m. Bruto površina zaprtih prostorov je po konceptualni zasnovi okoli 9500 m². V preračunu po SIST ISO 9836, ko se v bruto površino všttevajo vsi nadkriti prostori, dovozi in terase pa bo klet dosegla do 11.000 m², kar presega 10.000 m². Glede na obseg: Prilogia1 / Graditev objektov G.II.1.1 / (Druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m² ali nadzemno višino 50 m ali podzemno globino nad 10 m.) je potrebno izvesti predhodni postopek presoje vplivov. Za pripravo koncepta vinske kleti je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo - Elea ic, št 220312, Lj 31.marec 2023. Izvedena je bila geomehanska vrtina globine 15 m, ugotovljena je dobro naosilna hribina. Podane so bile usmeritve za nadaljnje projektiranje in dan zaključek: V času izvedbe poročila niso bile opažene pobočne nestabilnosti. V primeru upoštevanja smernic podanih v tem dokumentu(poročilu) poseg ne bo imel negativnega vpliva na erozijske razmere na obravnavanem omočju.

Opis značilnosti posega v času GRADNJE:

Predvidena je klasična armirano betonska konstrukcija. Za samo gradnjo vinske kleti je zančilno, da bo okvirno 4/5 objekta vkopanega ali delno vkopanega. Zato bo potrebne obsežnejši izkop in skladno geološko geomehanskim poročilom izvedeno varovanje gradbene jame. Izkop gradbene jame se bo varoval s pilotnimi stenami, kar bo omogočilo po izvedbi kleti ponovno vzpostaviti značilen videz terena. V času gradnje bodo prisotni začasni vplivi na okolje, značilni za gradbene posege. Izpostavljeni vplivi bodo: emisije onesnaževal v zrak zaradi prometa in delovanja gradbenih strojev ter hrup vozil in strojev. Poleg tega bo zaradi gradnje oviran promet na tem odseku lokalnih cest - LC520734 in LC520741. Oba odseka sta tudi predvidena za rekonstrukcijo. Ves transport poteka izključno iz smeri priključka na regionalno cesto. V prometno najbolj intenzivnih fazah (izkopi in betoniranje) je predviden promet okoli 20 tovornih vozil nosilnosti 12-18 ton dnevno. FAZNOST, ČAS GRADNJE: Gradnja naj bi potekala v obdobju 18 mesecev, načeloma v eni zaporedni fazi. Hkrati pa naročnik želi uporabljati prostore za proizvodnjo in skladiščenje vina takoj, ko bodo dokončani, oziroma najpozneje do trgatve leta 2028. Zato se predvideva in dopušča možnosti več zaključenih faz gradnje. Generalno lahko kot ločeno prvo fazo izločimo vse kletne prostore potrebne za proizvodnjo vina in vse izvedene talne ureditve na nivoju terena. Nastanitveno gostinski del in lastniško stanovanje se lahko predajajo v uporabo v ločenih neodvisnih fazah.

Opis značilnosti posega v času OBRATOVANJA:
<p>Delo in način funkcioniranja kompleksa je podrejeno primarnemu namenu kmetijskega gospodarstva – pridelavi , prezentaciji in prodaji vina.</p> <p>Delo bo organizirano po principu kmetijskega gospodarstva, kjer so zaposleni praviloma vključeni v vse faze dela, od pridelave grozdja, preko predelave , zorjenja , stekleničenja, predstavitev proizvodnje, degustaciji in prodaji vina ter vzdrževanju objekta.</p> <p>V ključnih fazah pridelave vina (obdobje trgatve in v prvi fazi zorjenja) bodo v funkciji vinarije vse tri kleti. V tem terminu ne bo obratovala gostinska ponudba.</p> <p>VINARIJA: Načrtovana klet sodi (glede na Brda) med srednje velike. V primerjavi z Kletjo Brda , ki je v letu 2025 pridelala 6350 ton grozdja, posestvo Sylvmann načrtuje v srednjeročnem obdobju 1/20 te količine.</p> <p>Izdelek iz predelave grozdja je mošt in kasneje vino. Skozi količino pridelanega mošta lahko ocenjujemo vse druge pomembnejše kumulativne vplive na okolje.</p> <p>DOPOLNILNA DEJAVNOST: Koncept gostinstva je zaradi relativno manj prometne lege usmerjen v prihode organiziranih skupin. Kapacitete gostinske ponudbe so koncipirane na možna dva prihoda avtobusov - 120 oseb. Gostinska ponudba bo praviloma dostopna ob vikendih in v obdobju praznovanj.</p> <p>Dejavnosti turistično gostinskega programa ne bodo obratovala v času trgatve in ključnih del pri pridelavi vina. Njihov vpliv pa bo na nivoju večje gostilne s prenočišči.</p> <p>POVEZAVE: Priključevanje na obstoječe prometno omrežje je za avtobusni in tovorni promet predvideno iz smeri regionalne ceste po dolini Kožbanjščka , in sicer v dolžini 300 m po rekonstruirani javni poti. Na odseku do regionalke ni stanovanjskih ali drugih zgradb. Najgostejši promet bo v času trgatve, kar pa je za ta vinogradniška območja značilno , klet bo lahko ob koničnih dnevih v prometno obremenitev loklanih poti prispevala okvirno do 10 prevozov s traktorskimi prikolicami.</p>

Površina zemljišča, na katerem se bo poseg v okolje izvajal (ocena):	4880	m2
Obstoječa dejanska raba prostora:		
pozidano in sorodno zemljišče		

Podrobnejši podatki o nameravanim posegu			
Tip / Namembnost objekta	Okvirne dimenzije	Proizvodnja /Dejavnost	Moč / Zmogljivost
vinska klet	10000 m2	hramba in pridelava vina	6000 hl volumen
gostinstvo-turizem	2000 m2	dopolnilna dejavnost KMG	do 150 obrokov

Teoretična proizvodna zmogljivost naprave v 24 h.					
Pred posegom			Po posegu		
Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota	Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota
			ciklična stiskalnica	100	t

Dejanska predvidena proizvodna zmogljivost naprave.					
Pred posegom			Po posegu		
Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota	Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota
			stiskalnica 2-3 cikli	20	t

Ali se nameravani poseg (stavba) funkcionalno in prostorsko navezuje na obstoječo/-e stavbe?	DA
ODGOVOR UTEMELJITE!	
<p>Na območju stoji samo stavba s stanovanjskim in gospodarskim delom,gre za opuščeno kmetijo. Obstoječo stavbo se odstrani.</p>	

Bruto tlorisna površina nameravanega posega (vsota)	Bruto tlorisna površina obstoječe stavbe (vsota)
11000 m ²	250 m ²

Ali je nameravani poseg ekonomsko povezan z drugimi posegi v okolje?	NE
--	----

ODGOVOR UTEMELJITE!

Investitor sedaj izvaja pridelavo vina v okviru prostorov Kleti Drnovk. Že glede na sedanje stanje, ko je pretežni del vinogradov v pomlajevanju primankuje kapacitet za skladiščenje vina. Na lokaciji gospodarske cone Drnovk namerava še nadalje izvajati hrambo kmetijske mehanizacije. Gospodarska cona je komunalno urejena.

Ali se nameravani poseg uvršča med gradbeno inženirske objekte gospodarske javne infrastrukture?	NE
--	----

V primeru, da se nameravani poseg uvršča med gradbeno inženirske objekte gospodarske javne infrastrukture, navedite ali se nameravani poseg navezuje na že izvedene posege v okolje iste vrste, ki so se začeli uporabljati pred več kot sedmimi leti in predložite dokazila (uporabno dovoljenje ipd.)?	NE
--	----

Vrsta dovoljenja	Datum Izdaje	Št. dovoljenja	Izdajatelj

Zaradi hitrejšega reševanja zahtevka priložite navedene dokumente.

V kolikor se nameravani poseg uvršča med gradbene inženirske objekte gospodarske infrastrukture, ki so se začeli uporabljati pred manj, kot sedmimi leti, predložite podatek o dolžini obstoječega omrežja, mlajšega od sedem let

Navedite, v katero kategorijo se po uredbi uvršča nameravani poseg
--

Opis vrste posega	Šifra vrste posega
Druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m ² ali nadzemno višino 10 m	G.II.1.1

Opis posega, ki ga ni mogoče uvrstiti med posege iz priloge 1 PVO uredbe, ugotovitev ustrezno utemeljite.

NE. Sama dejavnost predelave gorozdja v izdelek - mošt sodi med: drugo proizvodnjo iz rastlinskih surovin. Mejno zmogljivost najmanj 50 t izdelkov na dan lahko teoretično presežejo preše, če bi obratovale 24 ur. Glede na značilnosti pidelave vina pa je konična zmogljivost preše 2- 3 cikle na dan po 10 t = 20000 l mošta na konično

MOŽNI VPLIVI NAMERAVANEGA POSEGA NA OKOLJE

Pri izpolnjevanju preglednice ni dovolj samo izbrati DA/NE, ampak navedite še kratko obrazložitev. V obrazložitvi navedite, za kakšne vrste vpliva gre in ali bo ta manjši ali večji ali ga sploh ne bo, lahko navedete tudi količine, če so znane. Odgovoriti je treba na vse navedene vsebine za vplive v času gradnje/izvajanja posega in za čas obratovanja naprave oziroma po izvedbi posega in pri tem upoštevati tudi kumulativne vplive z obstoječimi posegi na obravnavani lokaciji.

Emisije onesnaževal v zrak			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>So omejeni na čas gradnje in vezani predvsem na Transporte, obratovanje delovnih strojev in ravnanje s sipkimi materiali.</p> <p>Emisije bodo v času gradnje zaznavne. Za izogib kumulativnim vplivom se je potrebno izogibati sočasnemu izvajanju strojno in transportno intenzivnih del (izkop, utrjevanje, betoniranje, zasipanje). Hkrati pa je v okviru gradbiščnega reda potrebno sprejeti in izvajati tudi primerne omilitvena ukrepe. Omilitveni ukrepi za ves čas gradnje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - omejitev hitrosti transporta po makadamskih površinah mora biti omejena na 10 km/h; - izvajati se mora pranje koles in podvozij tovornih vozil na pralni ploščadi, ki bo začasno nameščena na območju nameravane gradnje; - v suhem vremenu se morajo makadamske prometne površine vlažiti, da se z njih ne bo prašilo; - celotno gradbišče mora biti ograjeno z 2 m visoko ograjo ali gostejšo folijo; - v primeru, če Agencija Republika Slovenije za okolje razglasi čezmerno onesnaženost zunanjega zraka z delci PM10 za območje Brd, se mora izvajanje del na prostem, ki povzročajo emisije delcev (na primer izkopi, prevoz prašnega materiala, raztresanje), prekiniti. 		<p>Omejeni in začasno povečani vplivi na lokaciji bodo v času trgatve zaradi dovoza grozdja. Takrat je večina podeželskih cest onesnažena z vnosom zemlje iz vinogradov na cestišča, zato je potrebno na teh točkah izvajati čiščenje dostopov. Glede na dejansko količino vinogradov se generalno stanje zaradi posega ne bo spremenilo, zaradi lokacije kleti neposredno ob lastniških vinogradih se bo stanje celo izboljšalo.</p> <p>Izven časa trgatve bo vinska klet generala promet zaradi vnosa embalažnih in podobnih materialov in odvoza vina. Ta promet je razporejen skozi celo leto in bo odvisen in smiselno podoben letni količini predelanega grozdja. Zaradi izvajanja turistične dopolnilne dejavnosti KMG so vplivi zanemarljivi. Degustacije praviloma potekajo za organizirane skupine z organiziranim prevozom. Priprava ali pa zgolj strežba (catering) hrane bo predvidoma potekala v času praznovanj in ob vikendih.</p> <p>Primarni dostop do objekta bo po asfaltirani poti iz smeri prometno neobremenjene regionalne ceste.</p>	

Emisije toplogrednih plinov			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>Vplivi so vezani na dovoz in odvoz gradbiščnih materialov in na obratovanje gradbenih strojev in so omejeni na čas gradnje. Ob zaporednem izvajanju gradbenih faz se dnevno načrtuje do 20 prevozov z 3 osnimi kamioni (kiperji) z kapacitetami 12-18 ton. Z zahtevano tehnično brezhibnostjo tovornih vozil in delovnih strojev bodo emisije zamejene v okviru dopustnih. Izvajajo naj se tudi omilitveni ukrepi za omejevanje raznosa prahu in drugih delcev izven območja gradnje.</p> <p>Omilitveni ukrepi za ves čas gradnje: - izogibati se je potrebno hkratnemu izvajanju več različnih strojno intenzivnih faz, - v primeru deljše neuporabe stroja (5min) ga je potrebno vgasniti, - skrbeti je potrebno za tehnično brezhibnost vozil.</p>		<p>Z emisijami iz transporta bo lokacija najbolj obremenjena v času trgatve. Ob koničnih dnevih pričakujemo do 10 traktorskih prikolic dnevno. V času obratovanja je dovoz embalaže in odvoz vina omejen in razporejen skozi celo leto ter manj pomemben. Turistična dejavnost obratuje ob koncih tedna, ko so prometne obremenitve majhne, vpliv te dejavnosti pa je zanemrljiv.</p> <p>Hlajenje v času predelave grozdja ter ogrevanje in hlajenje prostorov se bo izvajalo s toplotnimi črpalkami. Toplotne črpalke se v postopku predelave grozdja uporabljajo za hlajenje in pripravo vodne pare. Potrebujemo tudi toplotne črpalke za potrebe priprave sanitarne vode in za ogrevanje in hlajenje objekta. Zaradi zagotavljanja varnosti bo v stavbi tudi nameščen diesel generator. Vklapljal se bo ob izpadih elektrike in v povezavi s požarnim javljanjem. Vklapljanje ob izrednih dogodkih bo časovno omejeno, vpliv pa zanemrljiv. V okviru predelave grozdja nastaja tudi CO₂, ki je toplogredni plin.</p> <p>Kot omilitveni ukrep načrtujemo stalno naravno prezračevanje kleti skozi jaške, ki bo omililo nastajanje prevelikih koncentracij in omogočalo bolj postopno sprotno odvajanje za okolje in delo nevaren plin v ozračje.</p> <p>Emisije toplogrednih plinov in emisije onesnaževal v zrak bodo enakomerno razporejene skozi ves čas obratovanja. V času intenzivne predelave grozdja gostinski del objekta ne bo obratoval, oziroma bo omejen na zagotavljanje primarne ponudbe za nastanitvene kapacitete. Skupen obseg emisij je omejen in relativno majhen.</p>	

Emisije snovi v vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Gradbena in okoljska zakonodaja predpisuje načine graditve , DRSV pa bo, k posegu tudi dodatno specificirala nevarnosti in pogoje za ravnanje na gradbišču in ravnanje z vodami.</p> <p>Ob upoštevanju zakonske ureditve in strokovnih priporočil ne bo prihajalo do emisij snovi v vode.</p> <p>Do vpliva na tla ter posredno na kakovost voda lahko potencialno pride zaradi razlitja goriv in maziv iz delovnih strojev na gradbišču. Za zmanjšanje možnosti onesnaženja se bodo upoštevali naslednji ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pri gradnji se bo uporabljalo le gradbene stroje in vozila, ki so redno in dobro vzdrževani in servisirani, - pri pretakanju goriv v gradbene stroje se bo uporabilo ustrezne lovilne posode, s katerimi se bo ujelo morebitno razlito gorivo, - gradbišče mora biti opremljeno z absorpcijskimi sredstvi in tesnimi posodami za shranjevanje uporabljenega sredstva. V primeru eventualnega razlitja se mora onesnažena zemljina takoj odstraniti, shraniti v posodo za izrabljeno absorpcijsko sredstvo in oddati kot nevaren odpadke pooblaščenim prevzemnikom te vrste odpadkov; - pred pričetkom gradbenih del se bo za delavce pripravilo navodila za ukrepanje v primeru razlitja ter se jih ustrezno usposobilo za hitro in učinkovito ukrepanje. - na gradbišču se bodo uporabljale kemične sanitarije brez iztoka. <p>V normalnih pogojih gradnje, ob ustrezni organizaciji gradbišča se škodljivim izpustom v vode izognemo.</p>		<p>Javnega kanalizacijskega omrežja na območju posamične poselitve, kakor tudi na širšem območju obravnavane lokacije ni. Urejeno bo zbiranje, nevtraliziranje, usedanje in čiščenje vod iz predelave in klasičnih komunalnih vod za potrebe predvidene stavbe ter vodenje teh vod v zadrževalnik. Za potrebe predvidene stavbe se bo uredilo tudi zbiranje in zadrževanje meteornih in drenažnih vod na lastnih parcelah, vode iz zadrževalnika bodo uporabljane za namakanje vinogradov, potencialno pa tudi kot vode za gašenje (izračun potrebne vode za gašenje še ni izveden). Preliv iz zadrževalnika bo v nov krak meterne kanalizacije izvedene v sklopu rekonstrukcije ceste. Glej tudi prilogo 5 DDP TP -Ravnanje z vodami. Predhodno predvideno rešitev po ELP se zaradi trajneše ureditve opusti.</p> <p>Odpadne vode iz vinarske proizvodnje imajo visoke vrednosti KPK/BPK zaradi ostankov mošta, vina in pranja opreme. Zato je potrebno v zasnovi in tehnološkem načrtu predvideti več stopenjsko biološko čistilno napravo, ki zagotavlja ustrezne parametre. Pri pridelavi vina se večji del vode se uporablja kot vodna para in je namenjena čiščenju in razkuževanju posod in linij. V postopku zbiranja, zadrževanja, nevtralizacije in čiščenja je potrebno to vodo pred izpustom ohladiti. Ohlajevanje poteka v vkopanih rezervoarjih, dopustno in koristno je uporabiti odpadno toploto tudi v povezavi s toplotno črpalko. Skupaj z odpadno vodo iz gostinsko turistične dejavnosti lahko računamo na letne količine v rangi med 2500 in 3500 m3 (poslovni model dopolnilne dejavnosti še ni v celoti znan). Za preprečevanje škodljivih vplivov na vode je potrebno načrtovati in projektno obdelati čistilno napravo po pogojih in v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22). Ključen in nujen omilitveni ukrep je izdelava tehnološkega načrta in izvedba tehnologije za ravnanja s onesnaženimi ali potencialno onesnaženimi vodami , vključno s navedenimi kontrolnimi postopki preverjanja izpolnjevanja parametrov za izpuste v okolje. Z doslednim prečiščevanjem in kontroliranim vračanjem vse porabljene vode na kmetijske površine in v naravno okolje so emisije snovi v vode majhne , skupen vpliv na vode in vodne režime pa , zaradi zadrževanja in ponovne uporabe, nevtralen . S pravilno izvedbo in kontroliranim delovanjem ČN škodljivih vplivov na vode ne bo.</p>	

Odlaganje / izpusti snovi v tla			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
<p>S preprečevanjem izpustov v tla hkrati preprečujemo tudi potencialne izpuste v vode. Zato za preprečevanje izpustov v tla veljajo tudi vsi zgoraj naštet ukrepi vezani na vode.</p> <p>Na gradbiščih se uporabljajo tudi sipki materiali, ki so praviloma inertni in jih ni možno ali smiselno skladiščiti na od tal ločenih površinah. Zato je potrebno v načrtu gradbišča omejiti prostor za skladiščenje teh materialov. Po dokončanju del pa ves z ostanki gradbenih materialov onesnažen ali potencialno onesnažen sloj tal obravnavati kor gradbeni odpadki in ga odstraniti po protokolu in načrtu ravnanja z gradbenimi odpadki.</p> <p>V normalnih pogojih gradnje, ob ustrezni organizaciji gradbišča se škodljivim izpustom v tla izognemo.</p>		<p>V okviru načrtovanih dejavnosti in se ne bodo uporabljali materiali ki bi lahko povzročali nevarnosti za odlaganje snovi v tla.</p> <p>Z izvedbo kontroliranega odvajanja vseh vrst voda in upoštevanjem gradbenih in okoljskih standardov je preprečen tudi posreden prenos potencialno škodljivih vplivov na vode.</p> <p>Načrtovani so tudi dodatni varstveni ukrepi (vezani sicer na zajem vode, ki nastane po gašenju), ki omejujejo tudi nevarnost razlitja vina v primeru poškodb cistern.</p>	

Nastajanje odpadkov			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>Gradbeni poseg zajema odstranitev manjšega obstoječega objekta, izvedbo izkopa in gradnjo novega objekta.</p> <p>Pri gradnji bodo nastajale različne vrste in količine odpadkov, največ zemlja in kamenje (17 05 04 - Zemljina in kamenje, ki nista navedena pod 17 05 03, 17 06 04), gradbeni odpadki (predvsem iz razredov 17 01 01 - Beton, 17 01 02 - Opeke, 17 01 03 Ploščice in keramika, 17 02 01 - Les, 17 02 02 - Steklo, 17 04 05), različne vrste embalaže (papir in karton, plastična, lesena, itd.) ter mešani komunalni odpadki. Načrti rušitev, izkopa in varovanja gradbene jame še niso izdelani, predvidoma pa bo izkop obsegal med 25.000 - 45.000m³.</p> <p>Ne glede na sicer omejeno velikost rušenega objekta je že zaradi obsežnega gradbenega izkopa, potrebno na osnovi določil 5. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2), pred začetkom gradnje izdelati Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki in ga priložiti vlogi za izdajo GD. Znotraj načrta je potrebno preveriti tudi vse količine in snovi, ki nastajajo zaradi rušenja objekta, enako pa tudi predpisati način obdelave in oddaje. Potrebni ukrepi so : evidentiranje obstoječega objekta, načrt in popis rušitev, načrt izkopov in zavarovanja gradbene jame in načrt ravnanja z gradbenimi odpadki. Z izvedbo zakonsko predpisanih ukrepov bodo okoljske nevarnosti povezane z nastajanjem gradbenih odpadkov omejene na čas gradnje in dolgoročno manj pomembne.</p>		<p>V času obratovanja objektov bodo nastajali mešani komunalni odpadki ter ločeno zbrane frakcije (papir in karton, steklo, organski odpadki, embalaže iz proizvodnje...) Skladno z Uredbo o odpadkih je predvideno ločeno zbiranje odpadkov, v okviru kompleksa bo urejen lasten ekološki otok. S komunalnimi odpadki se bo ravnilo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju občine Brda. Poleg klasičnih komunalnih odpadkov bodo pri predelavi grozdja nastajali tudi odpadki iz proizvodnje. V sklopu maksimalne možne dnevne predelave grozdja (30t) lahko nastane do 10 ton ostankov predelave (tropine, pecljevina, koščice..) oziroma med 50 in 100 t na letnem nivoju. Ostanki predele se vračajo v vinograde izvora kot naravno gnojilo. Poleg klasičnih komunalnih odpadkov bodo nastajali tudi odpadki, ki jih je potrebno oddajati poblaščenim prevzemnikom. To velja za kuhinjske odpadke, odadke iz maščobolovilcev in blato iz čistilne naprave ter odpadki iz proizvodnje vina - vinski mulj in filtracijski odpadki v količinah med 3,5 in 12,5 t na leto. Z izvedbo pravilnega ravnanja z odpadki bo vpliv povezan z odpadki omejen in kontroliran.</p>	

Hrup			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>Na lokaciji zaselka je v OPN opredeljeno stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo A - območje razpršene poselitve oziroma skladno z določili ZUreP-3 območje posamične poselitve, oznaka enote urejanja prostora je BPN-01. OPN uvršča območja z namensko rabo A v III. stopnjo varovanja pred hrupom L(dvn) 60 dBA. Največje obremenitve s hrupom je pričakovati v času del na gradbeni jami.</p> <p>Najbližji stanovanjski objekt je od lokacije oddaljeni nad 200 m. Dostop na gradbišče je iz regionalne ceste, ob cesti in širši okolici ni objektov za bivanje ali delo.</p> <p>Med gradnjo bo hrup zelo moteč predvsem za delavce na gradbišču v času izkopa in varovanja gradben jame..</p> <p>Predpostavljen konični hrup (groba ocena glede na velikost delovišča) lahko naprimer nastane pri hkratnem delu dveh bagerjev ali nakladalnikov, z uporabo hidravličnega kladiiva in hidravličnega drobilnika, dveh srednje težkih tovornjakov kiperjev v pogonu, ob sočasnem delovanju naprave za uvrčavanje pilotov in prisotnosti tovornjaka z hruško in delovanju betonske črpalke.</p> <p>Omilitveni ukrepi za čas gradnje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob hrupnih delih morajo delavci na gradbišču uporabljati zaščitno opremo; - gradbena dela ter transport za potrebe gradnje nameravanega posega se lahko izvajajo le med delovniki v dnevnem obdobju med 6. in 18. uro ter ob sobotah med 6. in 16. uro; - dela pri katerih se uporablja hidravlično kladiivo (pikhamer) naj se izvajajo po 8 uri; - ob nedeljah in praznikih gradbišče ne sme obratovati; - tovorna vozila in gradbeni stroji se morajo ob neuporabi, daljši od 5 minut, dosledno izklapljeti, - investitor naj opravi in v gradbeni dnevnik zavede lastne meritve hrupa na najbolj izpostavljenih lokacijah, ob dejansko načrtovanem dnevnem in koničnem hrupu. <p>V primeru prekoračenja ali približevanja mejnim vrednostim iz tabele 6- po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, naj meritve ponovi pooblaščen oseba in določi ustrezne ukrepe. Ne glede na izmerjene rezultate se je potrebno izogibati sočasnemu izvajanju hrupnih vrst del. Najbolj hrupna dela bodo potekala v obdobju do 120 dni. Hrup med gradnjo bo v okolici zaznaven, moteč bo predvsem v terminih uporabe gradbene mehanizacije v času izkopa. Zaradi morfologije terena bo hrup bolj zaznaven v smeri SZ- proti regionalni cesti , kjer je najbližji objekt oddaljen 450m. Onesnaženje s hrupom bo omejeno na čas gradnje.</p>		<p>Naseljene dejavnosti v objektu ne bodo povzročale prekomernega hrupa. Identificirani viri hrupa na lokaciji so postopki prevoza, sortiranja, mletje do prešanja grozdja pri proizvodnji vina , toplotne črpalke in klimatske naprave. Hrup iz proizvodnje je blago moteč le v neposredni bližini strojev, omejen je na dneve trgatve in ne vpliva na okolico. Dopustni nivoji hrupa iz toplotnih črpalk in klimatskih naprav so zakonsko regulirani, doseganje minimalno možnih nivojev hrupa je načrtovano že zaradi nastanitvene dejavnosti v objektu. Upošteva se Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju Uradni list RS, št. 121/04, 59/19, 44/22 – ZVO-2 in 53/22</p> <p>In Priloga II Direktive 2002/49/ES (t. i. Direktiva o okoljskem hrupu) določa skupne metode za ocenjevanje okoljskega hrupa v EU</p> <p>Izveden je izračun, v izračunu je upoštevana naprava, toplotna črpalka zvočne moči 80 dB, kar ustreza povprečni vrednosti naprav na trgu.</p> <p>Že na razdalji 30 m je hrup nemoteč(39,43), na 100m je neslišen - raven zvoka pri sprejemniku Lp (dB) 28,90.</p> <p>Sočasno polno obratovanje delovanje TČ za objekt in TČ predlavo grozdja je redko možno, raven zvočnega tlaka pa se ne seštevata. Onesnaženjae s hrupom bodo že na parceli objekta pod mejnimi vrednostmi (III. obm. - noč 50, dan 60).</p> <p>Vir hrupa je tudi transport s tovornjaki iz proizvodnje. Transporti so občasni in omejeni, rekonstruiran priključek na regionalno bo asfaltiran, pot ne poteka skozi naselje oz. mimo hiš.</p> <p>Zaradi oddaljenosti od sosednjih objektov je vpliv hrupa strojnih naprav kompleksa in transportov majhen in manj zaznaven in nemoteč. Niso potrebni in predvideni dodatni ukrepi za zmanjševanje nivoja hrupa.</p>	

Radioaktivno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje in v času obratovanja na območju ne bo prisotnih virov radioaktivnega sevanja.		V času gradnje in v času obratovanja na območju ne bo prisotnih virov radioaktivnega sevanja.	

Elektromagnetno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	DA
<p>Novi viri elektromagnetnega sevanja na območju v času gradnje nameravanega posega niso predvideni, električna energija za potrebe gradbišča se bo zagotavljala iz obstoječega internega omrežja - vpliva ne bo</p> <p>Zaradi gradnje se bo na lokaciji vinske kleti vkopal SN vod. Z vkopom SN voda se zmanjšajo možni vplivi elektromagnetnega sevanja.</p>		<p>Za obratovanje nameravanega posega se bo v stavbo vgradilo manjšo notranjo novo transformatorsko postajo, po pogojih za dobavljivo moč in nazivno napetost, ki jo določa distributer. Takšne transformatorske postaje že na zunanjem obodu sevajo elektromagnetno sevanje, ki je nižje od mejnih vrednosti za I. stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem (npr TP 20/0,4 kV pade pod mejo že na radali 1-2 m od transformatorske celice. Glede na navedeno bo elektromagnetno sevanje nameravanega posega nepomembno za obremenitev bivalnih enot v sklopu objekta in okolico samo. Preventivni ukrep: TP in SN prostor naj se locirata na vzhodni strani objekta, kjer ni predvidenih prostorov za bivanje in delo (velja tudi v vertikalni smeri). Rezervira se prostor za TP 400kVA.</p>	

Sevanje svetlobe v okolico			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	DA
Gradbena dela se bodo izvajala v dnevnem času oz. v svetlem obdobju dneva, zato emisij svetlobnega onesnaževanja v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati.		<p>Za razsvetljavo se bodo uporabljale svetilke katerih delež svetlobnega toka , ki sega navzgor je enak 0%. Objekt bo imel nameščenih nekaj zunanjih svetilk, ki bodo skladne z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2). Ureditev bo načrtovana v okviru meja in skladu 8. členom uredbe in bo skoncntrirana na del kjer se izvaja gostinsko turistična dejavnost. Gostinska ponudba bo potekala praviloma ob zaključkih tedna v popoldanskem in večernem času. Pri tem se bo upošteval tudi 30 minutni interval , ki uokvirja obratovalni čas. Izven časa obratovanja pa bo zagotovljeno stalna minimalna varnostna razsvetljava za označevanje glavnega vhoda, evakuacijskih izhodov in uvozov na parkirne površine. Uporabljana bodo led svetila v topli barvi svetlobe . V neposredni bližini ni varovanih stavb ali delov stavb.</p> <p>Vpliv sevanja svetlobe v okolico bo ob obratovanju gostinskega dela zaznaven, a občasen in načrtovan v okviru omejitev. Vpliv proizvodnje vina bo minimalen in omejen na zagotavljanje varnih komunikacij.</p>	

Segrevanje ozračja/vode			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
Nameravani poseg ne bo zarda delovanja gradbenih strojev posredno vir emisij toplote v okolje. Vpliv je minimalen in omejan na čas gradnje.		<p>Nameravani poseg ne bo neposreden vir emisij toplote v okolje. Posredno pa zgolj skozi dobavljeno količino električne energije.</p> <p>Vodna para uporabljena za čiščenje in razkuževanje se bo v postopkih zadrževanja in prečiščevanja v okviru pozemnih rezervoarjev ohladila na temperaturo podzemnih prostorov. Vpliv nastajanje CO2 pri zorjenju vina je opisan pri emisijah toplogrednih plinov.</p>	

Smrad			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	DA
Emisij vonjav v času gradnje ne bo.		<p>Vonjave pri proizvodnji ne bodo nastajale oziroma bo značilni vonj po vinu ostajal v okviru kletnih prostorov stavbe.</p> <p>Trde snovi pri predelavi grozdja (tropine, peclji, koščice) se bodo sproti vračale na kmetijske površine nastanka in bile tam uporabljene kot naravno gnojilo. S primernim razstrosom bodo vonjave omejen čas prisotne na lokacijah, vendar so te vonjave karakteristične za kmetijska okolja.</p> <p>Omiilitveni ukrep: Ostanki od predelave naj se do popolne presušitve ne odlagajo v bližini objektov, kjer bivajo ali delajo osebe, ki niso povezane z pridelavo kmetijskega gospodarstva..</p>	

Vidna izpostavljenost			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
<p>Gradnja bo pomenila začasno motnjo v prostoru, ki bo posledica prisotnosti gradbene mehanizacije, gradbiščnih elementov in gradbenih materialov na območju gradbišča. Območje nameravanega posega bo v času gradnje ograjeno z gradbeno ograjo, ki bo vidna iz okolice. Zaradi obsežnega preoblikovanja terena (izkopa) bo tudi gradbišče zelo opazno tudi iz regionalne ceste, ki poteka v 300 m oddaljenosti. Vpliv prisotnosti gradbišča z gradbenimi stroji, napravami in gradbiščnimi elementi bo začasen in manj pomemben.</p>		<p>V okviru obstoječega stavbnega zemljišča se sedaj nahaja kmetija z bivalnimi in gospodarskimi prostori. Prostorski izvedbeni pogoji OPN na zemljiščih z namensko rabo A dopuščajo gradnjo stavb za potrebe bivanja, kmetijstva in terciarnih dejavnosti (trgovina, gostinstvo). Zaradi razlik v velikosti predvidena stavba ne more povzemati tipološkega vzorca obstoječega stanja, vzpostavlja pa tipološki vzorec za Brda značilne slemenske pozidave, pozidava je v konceptualni zasnovi oblikovana kot kompleks večje kmetije s spremljajočimi stavbami oziroma deli stavbe (ZUreP-3-32.člen-prvi in drugi odstavek). Tipološki vzorec pozidave (5.člen OPN, 6 in 7 odstavek) sledi tradicionalnim poselitvenim vzorcem. Tradicionalni poselitveni vzorec v Brdih so tvorile strnjene gručaste vasi na grebenih in manjši zaselki na stranskih grebenih. Po potresu 1976 se je ta vzorec znatno porušil (6). Za Spodnja Brda je značilna slemenska poselitev. Poselitveni vzorec tvorijo stara jedra vasi in razširjena novejša poselitev po glavnih briških slemenih ter posamezni zaselki in razložena na manjših stranskih grebenih (7). Investicijska namera ima ambiciozen program, ki ga ob ohranjanju volumna sedanje pozidave ne bi bilo moč umestiti na dano lokacijo. Zato je projektant nadzemne volumne stavbe zasnoval kot večjo kmetijo, razgibanih nadzemnih volumnov, podzemne dele stavbe pa skoraj popolnoma skril v ohranjen (izkop z obodnimi pilotnimi stenami) oziroma ponovno oblikovani greben, ki ga predstavlja zelena streha podkletitve ter ohranjeni oziroma po gradnji ponovno vzpostavljeni deli pobočja (ELP 3.3.2) Zaradi zasnove vkopa in ohranjanja tipogije pozidave , bo objekt sicer zaradi velikosti bolj viden, ocenjujemo pa, da tako zasnovan objekt ni moteč in se skladno vklaplja v tradicionalno krajinsko podobo.</p>	

Vibracije			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
<p>Med gradnjo bodo nastajale tudi nizkofrekvenčne ravni hrupa, ki se prenašajo po terenu.</p> <p>Glede na lego na zaključku brdice (jeziku ene od vzporednih slemen-brdic) ni pričakovati prenosa vibracij na sosednje naselje Šlovrenc. Najbližji objekt na istem grebenu pa je oddaljen nad 200 m (Brdice pri Neblem 8a - 250m). Na morfoliško istem grebenu ni v bližini objektov, ki bi bili zaščiteni ali starejšega datuma in načina gradnje. Geološka sestava flisa (menjava laporja in peščenjaka) dobro asorbira vibracije.</p> <p>Pri nameravanemu posegu bodo v času gradnje bodo občasno prisotne vibracije zaradi obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil.</p> <p>Gradbena dela se ne bodo izvajala z miniranjem. Pretežni del gradbenega izkopa pa bo zavarovan z pilotiranjem, pri tem se zaradi sestave terena piloti ne bodo zabijali , temveč jih bodo uvtavali. Gradbena dela vezana na pilotiranje bodo potekala do 60 dni, izvajala se bodo pod pogji za hrupna dela. Pri oceni vpliva vibracij je potrebno upoštevati mejna vrednost za betonske in klasično grajene zidane stavbe v soseščini. Zaradi oddaljenosti najbližjih stavb nad 200 m od objekta, ocenjujemo, da bo vpliv vibraciji ne bo dosegal mejnih vrednosti 7,62 mm/s. Kot preventivni ukrep za zavarovanje sosednjega premoženja pa naj se se v soglasju z najbližjim sosedom (BpN 8a) opravi ogled in začetni popis morebitnih poškodb sosednjega objekta.</p>		<p>V času obratovanja nameravanega posega bodo vibracije nastajale izključno kot posledica voženj tovornih vozil.</p> <p>Glede na to, da tovorna vozila povzročajo manjše vibracije kot druga gradbena mehanizacija in ker dovoz do objekta (asfaltiran priključek na regionalko) ne poteka mimo grajenih objektov vpliva ne bo.</p>	

Sprememba rabe tal			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
<p>V obstoječem stanju je dejanska raba zemljišč določena kot pozidano in sorodno zemljišče (raba ID 3000). Obstoječim površinam se je z postopkom lokacijske preveritve pridružilo še 600 m² dodatnih površin. Pridružene površine so 1300 - trajni travnik , 1211 - vinograd, 1222 Ekstenziven oz. travniški sadovnjak. Zaradi ohranjanja stalne prevoznosti lokalne ceste bo potrebno med izvedbo izkopov posegati na do 15 m širok pas kmetijskih zemljišč ob SZ robu parcele gradnje (deli parcel 664/3 in 664/2 ki niso vključeni v GP) ter do 10m širok pas na JZ robu gradbene parcele (deli parcel 666 in 664/1, ki niso vključeni v GP). Na teh robnih zemljiščih že sedaj potekajo kmetijski dostop do vinogradov. Poseganju na zemljišča je omejeno na manipulacijo z gradbnimi stroji potrebno za izvedbo izkopa , zasutja objekta in ureditev sodobnih vinogradniških teras ter robne poti.. Na teh zemljiščih se ne ureja gradbišča in se ne izvaja drugih transportov materialov. Upliv je začasen in povraten in ima za posledico boljše končno oblikovnje teras in dostopne kmetijske robne poti.</p>		<p>Dejanska raba zemljišča se v času obratovanja nameravanega posega ne bo spreminjala. Tudi po izvedbi in obratovanju nameravanega posega bodo zemljišča v rabi kot pozidana in sorodna zemljišča (ID 3000).</p>	

Sprememba vegetacije			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>Nameravana gradnja se po izvedeni LP v celoti načrtuje na pozidanih in sorodnih zemljiščih (raba ID 3000). Z nameravanim posegom se dejanska raba ne bo spremenila.</p> <p>Na lokaciji ni zaznati posebnosti in raznolikosti vegetacije, zato je odstranitev obstoječih travin , grmovnic in dreves manj pomembna.</p> <p>Začasna uporaba robnih kmetijskih površin (na SZ je to iztrošen in manj primerno urejen vinograd) bo po izvedbi rekultivacije omogočala postopen in terno prilagojen prehod med urbano ureditvijo vmesno kmetijsko potjo in kulturno krajino. To je tudi možnost za popestritev biotske raznovrstnosti vinogradniškega roba.</p> <p>Kumulativno lahko ocenjujemo tako zasnovan poseg kot pozitiven oziroma nevtralen.</p>		<p>Po zasutju kleti se vzpostavi in zazeleni brežine. Predlagana je renaturacija v smislu izboljšanje stanja za rast avtohtonih vrst. Za hitrejšo stabilizacijo brežin se priporoča zasaditev nekaj rastlin, na primer okroglostne pijavčnice (<i>Lysimachia nummularia</i>), božje milosti (<i>Gratiola officinalis</i>), navadne krvenke (<i>Lythrum salicaria</i>), ločkov (<i>Juncus</i> spp.); vrste se bodo kasneje naselile tudi še same.</p> <p>Pri zasaditvi drevin in tudi sicer, naj glede na koncept sodeluje strokovnjak iz prevladujoče tematike. Nove zasaditve naj bodo usmerene v povečanje biotske raznovrstnosti v relativno monokulturnem okolju. Stanje vegetacije se bo lahko minimalno izboljšalo, ali pa vsaj ne bo slabše od zatečenega.</p>	

Eksplozije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	DA
Na gradbišču se ne bo uporabljalo eksplozivov in se ne bo hranilo večjih količin snovi, ki bi bile lahko eksplozivne. Hramba goriva za manjše delovne stroje in plina se bo izvajala v ločenih in ustrezno zavorovanih skladišnih prostorih.		<p>Eksplozije v vinskih kletih so teoretično možne, a izjemno redke. Povišane koncentracije se preprečujejo z stalnim naravnim in prisilnim prezračevanjem. Ureditev ustreznega prezračevanja je nujna že zaradi obvladovanja CO₂, kar je nujen in standardni ukrep v vinskih kletih. V kletih je predvideno naravno prezračevanje z dovodom zraka pri tleh in prisilnim prezračevanjem. Za varnost zaposlenih bo poskrbljeno tudi s senzorji CO₂.</p> <p>Potencialni vir eksplozije so alkoholni hlapi - etanol, če je v zelo visokih koncentracijah volumna in je prisoten hkrati tudi vir vžiga. Potencialni vir vžiga so kajenje, klasično in plinsko varjenje, nepravilna izvedba električnih instalacij...</p> <p>Omilitveni ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v okviru Načrta požarne varnosti se predvidi možna tveganja in ukrepe, - predvidi se varnostni protokol, ki vključuje tudi varovanje pred CO₂. - zagotavlja se stalen vsaj minimalen križni dovod zunanjega zraku na naraven način, - zagotavlja se prisilno prezračevanje v vseh fazah proizvodnje, - zagotavlja se avtomatizirano javljanje kritičnih koncentracij CO₂ in avtomatičen vklop prezračevanja, oziroma kontrolo pri vseh vhodih v klet. <p>Z izvedbo omilitvenih ukrepov in ukrepov predpisanih v NPV in varnostnem protokolu bo nevarnost eksplozije obvladljiva in manj pomembna.</p>	

Fizična sprememba/ preoblikovanje površine			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>Zaradi vkopa v bo prišlo do trajnega preoblikovanja terena. Že obstoječ teren bil je z večjimi terasmi predhodno preoblikovan in podvržen eroziji. Izkop gradbene jame se bo na ključnih mestih varoval s pilotnimi stenami, kar bo omogočilo po izvedbi kleti ponovno vzpostaviti značilen videz terena.</p> <p>Omilitveni ukrepi vezani na gradnjo so usmerjeni v varno ponovno vzpostavitev teras in brežin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osnoven omilitveni ukrep je podan že z zasnovo in mikrolokacijo vkopanega dela stavbe. - V celoti in dosledno je potrebno upoštevati Geološko geomehansko poročilo in izvajati sproten nadzor geologa med gradnjo. - V sklopu gradnje je potrebno izvesti ukrepe za ponovno vzpostavitev prvotne oblike terena in njegove stabilnosti - tudi z zazelenjenimi opornimi zidovi, lokalnimi utrditvami, zelenimi zložbami ipd.. - Stabilizacijo brežin je (v kolikor bo potrebno) izvesti tudi na obodu in po potrebi tudi na robovih vinogradov z dodelavo robne terase . - Izvesti je potrebno sprotno zasajevanje zasutih površin. <p>Z gradnjo izkopov in varovanja gradbene jame v eni fazi, v omejenm časovnem obdobju in z upoštevanjem usmeritev geologa so možnosti erozijskih vplivov zmanjšane na obvladljivo raven.</p>		<p>Zaradi izvedbe vkopa v pomolu brežine je prišlo do trajnega preoblikovanja terena. Izvedeno varovanje gradbene jame s pilotnimi stenami, bo omogočilo po izvedbi kleti ponovno vzpostaviti značilen videz terena.</p> <p>Omilitveni ukrepi so usmerjeni na redno vzdrževanje izvedenih gradbenih del povezanih z ponovno vzpostavitvijo videza terena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Izvajati je potrebno sprotno in stalno zasajevanje zasutih površin, uporabiti namakanje.. - V začetnem obdobju obratovanja (vsaj 3 leta) bodo potrebne intenzivnejše sprotne korekcije in redno vzdrževanje ponovno zasutega dela ter vzdrževanje mejnih vinogradniških površin, vključno z zatravitvami in korekcijami površinske odvodnje. Občasne korekcije in dosaditve bodo potrebne tudi dokler ne bodo vsa drevesa uspešno vreščena. - Z uspešno izvedbo zelenega stika med stavbo bo teren sčasoma postal raščen in enakovreden predhodno naravnemu. Z korektno izvedbo omilitvenih ukrepov se bo umetno vzpostavljeno novo stanje približalo naravnemu . V srednjeročnem obdobju bo vpliv izničen. 	

Raba vode			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
<p>Konstrukcija bo v pretežnem delu izvedena kot armirano betonska. Betoni se bodo dovažali iz betonarne. Skupna potrebna količina vode za gradnjo bo med 1000 in 1500 m³. Na samem gradbišču pa bo porabljena okvirno 1/4 te vode. Voda bo prihajala iz obstoječega vodovodnega priključka na parceli. Oskrba z vodo je stabilna , vpliv pa zanemarljiv.</p>		<p>Vodo se dobavlja iz javnega vodovoda. Oskrba z vodo je v Brdih stabilna. V okviru funkcionalnih konceptov so opredeljene sočasnosti porab, s katerimi se izognemo nepotrebni konicam. Potrebne količine vode za pedelavo grozdja in izhodne vode so določene z max. ciljno količino pridelanega vina. Za pridelavo 1l vina potrebujemo 3-5 l vode , od tega je glede na organiziranost proizvodnje odpad do 3 l vode na 1 l vina. Skupna letna poraba vode v vinski kleti je (250000x5) do 1250 m².</p> <p>Poslovni model obratovanja dopolnilne dejavnosti pa še ni v celoti opredeljen zato so v izračun vzete željene ciljne izkoriščenosti. Za zaposlene in nastanitveni del: (10x zaposleni, 1x stanovanje, 4x apartmaji) je ocenjena letna poraba (150+200+400) 750m³.</p> <p>Restavracija za 120 oseb ali pa zgolj degustacija z zunajim chateringom praviloma ne bosta obratovali istočasno, predvidoma pa tudi samo ob zaključkih tedna. V poenostavljen izračun vzamamo pripravo 1obroka na dan (3 hodi) , 365 dni v letu. Ocenjena poraba za pripravo hrane je 750 m³ letno + 750 m³ letno za sanitarno vodo. Poraba za kletarjenje in poraba vode za turistične programe so okvirno uravnotežene.</p> <p>Kumulativni obseg porabe vode nastanitev in turistično-gostinskega programa je primerljiv z nekoliko večjo gostilno s prenočišči 2250 m³. Skupna letna količina porabe vode kompleksa pa bo ob idealni letini , optimalni zasedenosti in prihodu 2 avtobusov dnevno okoli 3500 m³.</p> <p>Vodovod je DN 80 , kar zadošča za notranje hidrantno omrežje vendar pa predvidoma ne zadošča za zagotavljanje potrebne količine vode za zazunanje hidrantno omrežje oz. v tem primeru vode za gašenje.</p> <p>Vodo za gašenje in zalivanje površin se hrani v rezervoarju meteornih in prečiščenih vod. Ukrep ponovne uporabe vode ima ugoden vpliv na stanje voda.</p>	

Drugo			
<p>Sociološka sprejemljivost posega</p> <p>Načrtovani poseg je bil v lokalnem okolju zelo dobro sprejet in podprt.</p> <p>Za današnji čas nenavadno, a za Brda značilno je, da se Brici ne bojijo zdrave konkurence in da skupaj razvijajo odlično destinacijo. Zaradi korektnega sodelovanja med vinarji in medsebojne pomoči je bil projekt toplo sprejet tudi s strani znanih vinarjev in združnikov Kleti Brda.</p> <p>Izvedena je bila javna razgrnitev in predstavitev Elaborata lokacijske prevere in Konceptualne zasnove projekta. Predstavitve na gradu Dobrovo, 23.10.25 se je udeležilo okoli 60 sosedov in občanov. V sklopu predstavitve so izdelovalci tudi odgovarjali na posamezna vprašanja. V okviru javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb. Na občinskem svetu je bil elaborat soglasno sprejet.</p> <p>V okviru predhodnih predstavitev in razgovorov s sosedi in krajani je bilo izpostavljeno:</p>			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
Potrebno je zagotoviti dostop do obdlovalnih površin v času del na kmetijskih zemljiščih in tekoč dostop mimo gradbišča v času trgatve. Investitor bo na lastnih zemljiščih zagotovil manipulacijo z mehanizacijo v času najobsežnejših terenskih del. V ključnih dnevih trgatve je tudi v skupnem interesu, da se dela na objektu izvajajo v zelo omejenem obsegu.		<p>Pozitivno je bil sprejet nastanitveni del z omejenim številom namestitev, kar omogoča postopen razvoj tudi drugim ponudnikom na lokaciji. Restavracija s prireditvenim odrom pa, kot obogatitev tako turistične, kot tudi kulturne ponudbe občine.</p> <p>Pohvalno je bilo sprejeto obsežno pomlajevanje vinogradov v lasti kmetijskega gospodarstva.</p> <p>Pozitivno so bile sprejete tudi načrtovane kapacitete kleti, saj ob omejeni površini vinogradov v lasti KMG te kapacitete omogočajo neko varno skladiščno rezervo za okoliške pridelovalce - v primeru nepredvidenih okoliščin.</p> <p>Vpliv na okolico ocenjujemo , kot ugoden.</p>	

Tveganje povzročitve večjih nesreč po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, in naravnih nesreč, tudi tistih, ki so v skladu z znanstvenimi spoznanji lahko posledica podnebnih sprememb			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Za načrtovano gradnjo, glede na predvideni obseg ,vrsto ter lokacijo nameravanega posega, posebnih tveganj za okoljske in druge nesreče zaradi uporabe nevarnih snovi v času gradnje ni pričakovati.		<p>Program vinske kleti se ne bo uvrščal med obrate večjega ali manjšega tveganja po Uredbi o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic (Uradni list RS, št. 22/16, 44/22 – ZVO-2 in 50/23) ali med naprave po Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije (Uradni list RS, št. 68/22). V objektu se ne bodo uporabljale nevarne snovi.</p> <p>Tla v objektu bodo urejena vodo in olje odporna, brez odtoka v okolje ali kanalizacijo. Poleg tega bo urejen kontroliran odtok tekočin (morebitno razlitje vina in morebiten zajem uporabljene požarne vode za gašenje) v zadrževalni bazen ali recenzijsko površino na nivoju najnižje kleti , ki bo sposobna sprejeti ustrezno izračunano površino vode za gašenje in hkrati tudi morebitno nehotno razlitje vina iz cistern. Poleg tega pa bodo površine ob uvozi in parkirnih površinah asfaltirane in vezane na lovilnik olj, kuhinjski iztoki ,ekološki otok in proizvodne površine pa pred prečiščevanjem še na ustrezne koalesčenčne separatorje, kar zagotavlja dodatno varnost pred onesnaženjem tal in voda-tudi v primeru naravnih nesreč.</p>	

OBMOČJE IN LEGA NAMERAVANEGA POSEGA
--

Občina oziroma občine nameravanega posega				
BRDA				

Naslov nameravanega posega, če je znan:			
Ulica	Hišna številka	Poštna številka	Pošta
Brdice pri Neblem	9	5212	Dobrovo v Brdih

Geografski opis lege v prostoru:
Območje posamične poselitve z ledinskim imenom »Drejc« (podatek iz državne topografske karte) je najbolj severni del grebensko razpotegnjenega naselja Brdica pri Neblem. Gre za severni zaključek grebena v smeri sever – jug med dolino Kožbanjščka na zahodu in dolino neimenovanega potoka vzhodno od grebena. GLEJ DODATNE OPISE.

Opis stanja okolja in temeljne značilnosti lokacije:
V neposredni bližini nameravanega posega ni zakonsko zaščitene opredeljene varstvene, območja narave, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, vodovarstvenih in podobnih območij. Poseg se ne izvaja na degradiranih območjih ali v bližini kulturne dediščine. GLEJ DODATNE OPISE. Območje je opredeljeno kot eroziji

Priložena je skica ali karta z označeno lokacijo nameravanega posega na pregledni karti v merilu A4 ali A3.	DA
---	----

Ali se v krogu 1 km od nameravanega posega že nahajajo/izvajajo/načrtujejo podobni ali istovrstni posegi v okolje?	DA
Območje Brd je posejano z vinogradniškimi kmetijami in kmečkimi turizmi. V zračni razdalji 1km se nahaja nekaj turističnih kmetij in vinarjev (Vinarstvo Zaletel, Kmetija Šibav, kmetija Amalija Mavrič, Domačija Kabaj Morel). GLEJ	

Priložena je dokumentacija, iz katere so razvidni podrobnejši podatki o nameravanem posegu:	
Skica z označeno lokacijo nameravanega posega najmanj v merilu 1:25.000	DA
Podatki o melioraciji	NE
Rudarski projekt	NE
Predlog rudarskega koncesijskega akta	NE
Študija različic s predlogom najustreznejše različice ali rešitve ali predlog državnega prostorskega načrta ali pobuda	NE

Drugo			
Naziv dokumenta	Št. Dokumenta	Datum izdaje	Izdajatelj
P1_Prikaz lokacije v M 1:10000		10.12.25	Stolp d.o.o.
P2_Elaborat lokacijske preveritve	ELP 5/2024	30.9.25	Studio Črta d.o.o.
P3_Geološko-geomehansko poročilo	220312_GGP	30.3.23	ELEA iC d.o.o.
P4_Sklep o lokacijski preveritvi	3503-0001/2025-31	18.11.25	Župan OB , Franc Mužič
P5_Dokumentacija za projektne	1/26-06	29.1.26	Stolp d.o.o.

Katastrska občina in parcelne številke, če so znane		
številka KO	naziv KO	številka parcele
2285	BILJANA	669/2
2285	BILJANA	3518/1
2285	BILJANA	668
2285	BILJANA	664/3
2285	BILJANA	666

2285	BILJANA	664/2
2285	BILJANA	664/1
2285	BILJANA	3518/2
2285	BILJANA	669/3
2285	BILJANA	669/1
2285	BILJANA	663

PRILOGE

NA PRILOŽENEM KLJUČKU SO PODANE NASLEDNJE PRILOGE IN VSEBINE V ELEKTRONSKI OBLIKI

PA	Pooblastilo Sylvmann-Stolp
PB	Potrdilo o plačilu takse
P1	Prikaz lokacija in radij 1 km
P2,P3	Lokacijska preveritev in geologija
P4	Sklep Občine Brda - potrditev elaborata lokacijske preveritve
P5a	DPP obrazci
P5b	DPP tehnično poročilo
P5c	DPP lokacijski prikazi

DODATNE PRIPOMBE, OPISI , KONCEPTI, IZRAČUNI IN POJASNILA

OPISI LOKACIJE

Prostorski akt, občinski odlok in že izvedene lokacijske preveritve:

Za območje je bila izvedna lokacijska preveritve po določitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022) – v nadaljevanju OPN.

Občina Brda ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 46/2018).

Elaborat izvedene lokacijske preveritve na območju enote BPN-01 , mnenja k posegu in sklep za tehnični popravek OPN so podani kot priloga.

Parcele posega, velikost območja, namenska raba po lokacijski preveritvi:

Parcele posega, velikost območja, namenska raba po lokacijski preveritvi:

Poseg leži na parcelah ali delih parcel: del 668, del 664/3, del 666, del 664/2, del 664/1, del 3518/2, del 669/3, del 669/1, 669/2, 3518/1, vse k.o. 2285 Biljana.

Postopki urejanja lastništva, določevanja mej in združitve parcel po izvedeni lokacijski preveritvi so v teku.

Končna velikost stavbnega zemljišča znaša 4.880,02m², kar je 600m² več oziroma 14% več kot je bila površina izvirnega območja lokacijske preveritve.

V okviru LP je bila torej izvedena spremembe 600m² kmetijskih zemljišč v stavbna

OL 11 Geografski opis lege v prostoru:

Območje posamične poselitve z ledinskim imenom »Drejc« (podatek iz državne topografske karte) je najbolj severni del grebensko razpotegnjenega naselja Brdice pri Neblem. Gre za severni zaključek grebena v smeri sever – jug med dolino Kožbanjščka na zahodu in dolino neimenovanega potoka vzhodno od grebena, območje se nahaja v okljuki dostopnih poti in med obdelovalnimi površinami (vinogradi, nekaj sadovnjakov). Greben se položno dviga med obema potoki in dosega okvirno 35 m višinsko razliko nad Teren je stabilen in ni izpostavljen poplavnim nevarnostim. Geološko je teren (greben) sestavljen iz flisa: menjave laporja in peščenjaka.

OL 16 Opis stanja okolja in temeljne značilnosti lokacije:

Na območju stoji samo stavba s stanovanjskim in gospodarskim delom (stavba št. 2) ter nekaj pomožnih stavb (evidentiran je en pomožni objekt kot stavba št. 3), gre za trenutno opuščeno kmetijo. Severno od stavb poteka nadzemni daljnovod, ob javnih poteh potekata javni vodovod in TK priključek do kmetije. Območje je dostopno po kategorizirani in pretežno asfaltirani javni poti št. 520741 skozi naselje Brdice pri Neblem ter po kategorizirani makadamski javni poti št. 520734 s smeri regionalne ceste, torej s smeri doline potoka Kožbanjšček. Na širšem območju pa ni omrežja javne kanalizacije.

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

V neposredni bližini nameravanega posega ni varovanih ali zaščitanih območji povezanih z naravo in okoljem ter registriranih enot kulturne dediščine:

- državni prostorski akti in ukrepi : NI,
- kulturna dediščina: Na ožjem območju lokacije ni zavarovanih vrednot KD. V bližnjih sosednjih naseljih pa so v register KD vpisane: Šlovrenc -Cerkev svetega Lovrenca , EŠD 4045, sakralna stavbna dediščina- spomenik lokanega pomena -350 m zračne linije // Hruševlje šola, EŠD 23279, profana stavbna dediščina - 450 m zračne linije. // Šlovrenc - Vodni zbiralnik, EŠD 29309, profana stavbna dediščina - 550 m zračne linije. V razdalji okvirno 1km so še Kozarno -Domačija Kozarno in Šlovrenc - kamniti kažipot. Iz smeri regionalke se v okviru iste vedute pojavljata načrtovan objekt in slemenska pozidava Šlovrenca skupaj z dominantno naselja - cerkvijo. Vedute (sicer nezavarovana kategorija) ter razločljivost in berljivost krajinske slike, zaradi nadomestne gradnje ne bo okrnjena. Tudi na prostale registrirane enote dediščine gradnja ne bo vplivala.
- varstvo narave- Ne leži na zaščitenem območju. Najbližje zaščiteno območje je del porečja potoka Kožbanjščea (RNV 3404), ki leži gorvodno , oddaljeno nad 2 km, zato na to območje ne vpliva. Ravno tako pa na širšem območju lokacije (v zračni razdalji nad 3 km) ni jedernih območji ali območji habitatne ustreznosti ter ekološki koridorjev za živalske vrsta.
- vode : poplave in poplavni dogodki-NE // -erozijska območja - DA - opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi- GLEJ P3 - Gološko gemoehansko poročilo // vodovarstvaena območja - NE,
- vode: lokacija leži na severnem zaključku grebena v smeri sever – jug med dolino Kožbanjščka na zahodu (potok v zračni oddaljenosti 250 m) in dolino neimenovanega potoka vzhodno od grebena. Neimenovan potok je melioracijski jarek umetnega izvora in na lokaciji poteka okvirno po robu parcele 669/3, obodu načrtovanega območja pozidave se najbolj približa na okvirno 20m.

OPISI SKUPNIH UČINKOV GLEDE NA LOKACIJO V PROSTORU

OL 24

Podatki o obstoječih, istovrstnih ali podobnih posegih v okolje:

Območje Brd je posejano z vinogradniškimi kmetijami in kmečkimi turizmi.

V zračni razdalji 1000 m se nahaja nekaj že uveljavljenih turističnih kmetij in vinarjev.

V smeri proti Neblem (700m) je Vinarstvo Zaletel in Kmetija Šibav (700m). Na sosednjem vzporednem grebenu, lokacija Šlovrenc pa je večja kmetija Amalija Mavrič (350m), ki obdeluje 20 Ha vinogradov in Domačija Kabaj Morel (700m). Vir Google maps.

Vsa navedena posestva so že sodobno urejana in uveljavljena in poslujejo že več let v istih okvirih in obsegu.

Posestvo Silvmann se pridružuje tej vinski destinaciji in prinaša v okolje izkušnje iz furlanske strani Brd in postopke predelave značilne za vina Jermann.

Značilnosti navedenih sodobno urejenih kmetijskih gospodarstev je usmeritev v vrhunska vina in ekološko predelavo grozdja, zato se omejuje tudi količina pridelanega grozdja na hektar, v vinogradih se uvaja bolj sonaravne načine pridelave, ohranja in dodaja se otoke ali pasove naravnih zelenih ureditev znotraj vinogradov, sonaravno se ureja pasove ob vodotokih, vinograde se redno vzdžuje.

Ker so količine vinogradniških površin omejene in jih ni moč enostavno večati se vinogradniki usmerjajo v obnavljanje in pomlajevanje obstoječih ali zapuščenih vinogradov in s tem prispevajo k ohranjanju tipične krajine in omejevanju erozijskih

Opisi skupnih učinkov:

- a glede namenske in dejanske rabe zemljišč;
Objekt bo obratoval znotraj oboda lokacijske preveritve.
glede sorazmerne pogostosti, razpoložljivosti, kakovosti in regenerativne sposobnosti naravnih virov (vključno s tlemi, vodo in biotsko raznovrstnostjo) na območju in
- b njegovem podzemlju, zlasti:
Glede vodovarstvenih območij in virov pitne vode : Zaradi gradnje ne bodo ogroženi vodni viri in vodovarstvena območja.
— Glede varovanih kmetijskih zemljišč:
— Posredni cilj namena gradnje je ohranjanje in kmetijska izraba zemljišč. Med gradnjo se bo zaradi zagotavljanja stalne dostopnosti do lastnih in tujih obelovalnih površin v času izvedbe izkopa in varovanja gradbene jame izvajala manipulacija z gradbeno mehanizacijo tudi v pasu širine do 15 m na Z in J robu območja tudi na območju lastnih starejših vinogradov. Po izvedbi zaščite in zasutja gradbene jame se bo ta del vinogradov pomladil in ponovno vzpostavil. Poseg je začasen in povraten. Predtežni del zemljišč je kategorije K2. Na manjšem delu zemljišč kategorije K1 se bo zagotavljala zgolj obodna dostopna pot.

— Glede najboljših gozdnih rastišč : Na širši lokaciji ni gozdnih rastišč.
— Glede območij mineralnih surovin v javnem interesu : Na širši lokaciji ni območij mineralnih surovin v javnem interesu.
— Glede absorpcijske sposobnosti naravnega okolja, pri čemer se s posebno pozornostjo obravnavajo naslednja območja:
c Vezano na vodna in priobalna zemljišča, zemljišča na varstvenih in ogroženih območjih po predpisih, ki urejajo vode, zlasti mokrišča, obrežna območja, rečna ustja, obalna območja in morsko okolje:
— Lokacija se gradi na območju ki je erozijsko izpostavljeno. Z upoštevanjem ukrepov iz gotehničnega poročila, gradnja ne bo povečevala erozijske ogroženosti lokacije. Sedaj lokacijsko razpršeno predelavo, dodelavo in hrambo vina se izvaja na eni lokaciji. Z doslednim kontroliranim prečiščevanjem in odvajanjem voda so nevarnosti za nastanek škodnih vplivov bistveno manjše kot pri sedanji predelavi. V tem primeru štejemo lahko vpliv posega za zanemaljav oz. za izboljšanje stanja.

— Vezano na gorska in gozdna območja : Lokacija se ne nahaja v bližini gorskih ali gozdnih območji.
— Vezano na območja, varovana po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave : Najbližje varovano območje je del povodja potoka Kožbanjšček, ki pa leži gorvodno. Izpusti prečiščene in vršne vode na kmetijske površine, v obcestni jarek in melioracijski jarek
— Pri lokaciji ne gre za območja, na katerih je že ugotovljena čezmerna obremenitev okolja in se ne predvideva, da je okolje čezmerno obremenjeno. Tudi intenzivnost kmetijske pridelave se zaradi vzpostavitve lokacije ne bo povečevala, pridelek na posamezni trti se pri pridelavi vrhunskih vin načrtno omejuje.

— Območje lokacije ne spada med gosto poseljena območja.
— Glede krajine in območji zgodovinskega, kulturnega ali arheološkega pomena, zlasti območja, varovana po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine : Ureditev ohranjanja tipičen tipološki vzorec briške krajine in hkrati ne posega na varovane
— Glede na degradirana območja : Poseg se ne bo izvajal na degradiranih območjih.
—

OPISI POSEGA

NAMEN

V okviru kmetije v Brdicah pri Neblem namerava investitor, sedaj razpršeno predelavo racionalizirati in centralizirati ter vzpostaviti novo blagovno znamko vrhunskih vin. V registru kmetijskih gospodarstev je Sylvmann zaveden pod KMG-MID 100972670. V lasti imajo okoli 30 ha vinogradniških zemljišč na različnih lokacijah v Brdih, od katerih je pretežni del vinogradov je v fazi korenite obnove in pomlajevanja. Trenutna proizvodnja (na aktivnih 15 ha vinogradov višje ali srednje starosti) je okoli 50 t grozdja letno. Proizvodnja se bo po dokončani obnovi vinogradniškega fonda in polni rodnosti bistveno povečala. Okviren pridelek na 30 Ha je do 240 t za vrhunska vina oz. do 360 t za grozdja višje rodnosti in vina nižje kakovosti. Ozko grlo že sedanje pridelave so skladiščne kapacitete, potrebne za večletno negovanje in staranje vina.

CILJ

Načrtuje se sodobno organizirano kmetijsko stavbo z osnovno dejavnostjo vinske kleti ter s prostori za spremljajoče dejavnosti (gostinstvo, turizem, prodaja vina in lastniško stanovanje). V okviru tega cilja je klet načrtovana za hrambo 600.000 litrov vina. Načrtovana letna pridelava grozdja ob polni rodnosti bo med 240 in 360 ton. Pri tem dobimo od 170.000 do 250.000 litrov mošta (izdelek iz predelave) in kasneje vina.

OPIS PRIMARNEGA RAZLOGA ZA VKLJUČITEV V PP PO PRILOGI 1

(Druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m² ali nadzemno višino 50 m ali podzemno globino nad 10 m.)

Klet ima 3 etaže. Izkop glede najvišjo koto terena pa dosega do 15 m, torej presega 10. Skrajna višina nadzemnih delov stavbe (sleme) je do 11 m. Skupna bruto višina stavbe je do 26 m. Bruto površina stavbe pa bo okoli 11000 m²

Za pripravo koncepta vinske kleti je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo - Eleatic, št 220312, Lj 31.marec 2023. Izvedena je bila geomehanska vrtina globine 15 m, ugotovljena je dobro naosilna hribina. Podane so bile usmeritve za nadaljnje projektiranje in dan zaključek: V času izvedbe poročila niso bile opažene pobočne nestabilnosti. V primeru upoštevanja smernic podanih v tem dokumentu (poročilu) poseg ne bo imel negativnega vpliva na erozijske razmere na obravnavanem omočju.

OPIS KONCEPTUALNE ZASNOVE

Pobudnik je pridobil konceptualno zasnovo bodočega posestva. V zasnovi je predvidena šest-etažna stavba (pretežni del stavbe tri kletne etaže + pritličje + nadstropje, manjši del stavbe (del pod predvideno teraso) tri kletne etaže + pritličje + 2 nadstropji oziroma nadstropje in mansarda) skupne velikosti približno 9.500 m² zaprtih bruto etažnih površin. (Opomba: bruto površina po SIST ISO 9836, z upoštevanjem nadkrтитih manipulativnih površin, uvozov, nadstreškov in drugih nezaprtih površin bo v rangu 11000 m²). Od treh kletnih etaž bosta dve spodnji etaži (druga in tretja klet), razen površin za potrebe uvažanja, popolnoma vkopani v teren, prva klet pa bo vkopana deloma. Prva klet bo na delih, kjer ne bo zazidane površine, imela ravno zeleno streho ali pa bo ravna streha prve kletne etaže služila kot zunanja tlakovana površina nadzemnih delov stavbe. Severna stran predvidene gradbene parcele je zaključena z delom stavbe v obliki valja, ki v različnih etažah predstavlja del zunanje ureditve oziroma galerijo s stopniščem in ki s svojo konstrukcijo omogoča vzpostavitev poševne zelene površine v naklonu in približni obliki sedanjega terena. Predvideni so ločeni dovozi v vse kletne etaže in dovoz na vhodno dvorišče nadzemnega dela. Kletne etaže bodo namenjene hrambi pridelka in vina, predelavi grozdja, stekleničenju vina, skladiščenju opreme in strojev, parkiranju in delno gostinstvu. Nad kletnimi etažami je predviden gostinski in trgovski del stavbe ter prostori za bivanje, ta del bo po obsegu občutno manjši od kletnih delov (približno 2.000 m² bruto etažnih površin. Po vzoru v Goriških Brdih značilnih grebenskih pozidav bodo nadzemni volumni predvidene stavbe

OPIS KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

Predvidena je prestavitev dela nadzemnega daljnovoda in dela javnega vodovoda, oba potekata po investitorjevih zemljiščih. V dogovoru z občino bo prestavitev javnega vodovoda usklajena z urejanjem obeh javnih poti, ki mejita na območje lokacijske preveritve, potek vodovoda bo v največji možni meri prestavljen v traso javnih poti. Priključevanje na elektroenergetsko, telekomunikacijsko in javno vodovodno omrežje je možno.

Javne kanalizacije v bližini ni, potrebna bo gradnja čistilne naprave ter odvajanje prečiščene odpadne vode, drenažne in meteorne vode razpršeno po terenu investitorja ali v občestni jarek, ki vodi do potoka Kožbanjšček oziroma v melioracijski jarek ob parceli.

Priključevanje na obstoječe prometno omrežje je za tovorni promet predvideno izključno iz smeri regionalne ceste po dolini Kožbanjščka, in sicer po rekonstruirani javni poti

OBRATOVANJE OBJEKTA

ZNAČILNOSTI DELOVANJA KOMPLEKSA

Delo in način funkcioniranja kompleksa je podrejen primarnemu namenu kmetijskega gospodarstva – pridelavi , prezentaciji in prodaji vina.

Delo bo organizirano po principu kmetijskega gospodarstva, kjer so zaposleni praviloma vključeni v vse faze dela, od pridelave grozdja, preko predelave , zorjenja , stekleničenja, predstavitev proizvodnje, degustaciji in prodaji vina ter vzdrževanju objekta.

V ključnih fazah pridelave vina (obdobje trgatve in v prvi fazi zorjenja) bodo v funkciji vinarije vse tri kleti. V tem terminu ne bo obratovala gostinska ponudba.

Ukrep povezan s številom zaposlenih tudi pomembno prispeva k zmanjševanju hkrati potrebnih priključnih moči in drugih emisij.

V redno delo povezano z vinom bo vključenih do 10 zaposlenih.

V delo pri dopolnilnih dejavnostih se bodo vključevali zunanji izvajalci (catering in strežba v restavraciji ter ob večjih organiziranih degustacijah, čiščenje in pospravljanje, pranje).

V funkcionalno shemo kmetijske proizvodnje so vključene vse tri kleti, predstavitveni in degustacijski prostori v nadzemnih etažah , laboratorij in kontrolni prostor.

Proizvodnim prostorom se priključujejo upravni prostori z recepcija z prodajo vina.

V shemo dopolnilne dejavnosti so vključene nastanitvene kapacitete in restavracija, v to shemo se vključujejo tudi parkirne površine v prvi kleti, ki imajo večnamensko rabo.

Gostinski del je koncipiran na možen hkraten sprejem dveh avtobusov za obed oziroma zgolj za izvedbo degustacije.

V lastniško zasnovan stanovanjski del so vključene tudi površine fitnesa. Stanovanju pripada tudi manjši zunanji bazen.

FUNKCIONALNE SHEME - PREDELAVA GROZDJA KAPACITETE IN PORABA:

Trgatev v Brdih poteka običajno od začetka septembra, pa do sredine oktobra.

Efektivnih trgálnih dni je do okoli 30. Pri tem je za dnevno količino predelanega grozdja ključna takojšnja sprotna obdelava nabrane sorte grozdja, dnevni cikel naj ne bi presegal 12 ur. Omejitve v dnevnem ciklu so lokacije vinogradov, število nabiralcev, kapacitete sprejemne linije in kapacitete stiskalnice (klasična stiskalnica). .

KONIČNA KAPACITETA

Za preizkus obravnavamo predelavo grozdja skozi kategorije iz tabele 1;

C.I.2.1.(druga proizvodnja iz rastlinskih surovin z zmogljivostjo najmanj 50 t izdelkov na dan). Načrtovana konična predelava je 30t grozdja in 20 t (20000 l) izdelka na dan.

Trgatev v Brdih poteka običajno od začetka septembra, pa do sredine oktobra.

Efektivnih trgálnih dni je do okoli 30. Načrtovani dnevni maksimalno možni (konični) kapaciteti se prilagodi izbor stiskalnice. Kapaciteta stiskalnice je 10 t na cikel. Na dan se lahko izvede 2 do 3 cikle. Maksimalna dnevna kapaciteta je predelave grozdja je 30 t. Količina pridelanega mošta je tako do 20 t na dan. Temu cilju se prilagodijo prostorski pogoji in tehnične zmogljivosti načrtovanih strojev in komunalne opreme.

Kapaciteta je načrtovana, kot dolgoročno teoretično možna, prvenstveni cilj gradnje kleti pa so zadostne hrambene kapacitetete, potrebne za hrambo in nego vrhunskih letnikov in doseganje, za vinarja značilne, vinske odličnosti.

POTENCILANI VPLIVI

V sklopu maksimalne možne dnevne predelave grozdja lahko nastane do 10 ton ostankov predelave (tropine, pecljevina, koščice..).Ostanki predelave se vračajo v vinograde izvora kot naravno gnojilo.

Sam postopek predelave grozdja je okoljsko neproblematičen, vendar le pod pogoji, da se preprečuje vnos onesnaževal v tla in vode. Za okoljsko sprejemljivost je ključna izvedba pravilnega prečiščevanja voda iz predelave. Za nevtraliziranje morebitnih negativnih vplivov je nujno izdelati tehnološki načrt , ki bo določil načine in postopke za ravnanje z vsemi vrstami odpadnih voda in ta načrt vključiti v projektno dokumentacijo.

PORABA VODE/ENERGIJE

Pri postopku predelave se za čiščenje linij in predelovalnih površin uparablja predvsem voda in vodna para. Električna energija se uporablja za pogon linij, pripravo pare, hlajenje mošta..Pri določitvi potrebnih priključkov vzamemo v seštevek maksimalne količine pridelka in najbolj neugodne proizvodne porabe.

Vhodni preametri vinarije:

- Letna proizvodnja vina 170.000 - 250.000 l
- voda specifična poraba: 3-5 litrov vode za 1 liter vina
- voda letna poraba: 500-1250 m³ / leto (3,5m³/dan)
- odpadna voda specifična poraba : 1-3 litre na 1 liter vina
- odpadna voda letna poraba (brez upoštevanja ponovne izrabe): 170 do 750 m³/leto (2,1m³/dan)
- elektrika specifična poraba: 0,3-0,7 kWh/1 liter vina
- elektrika letna poraba: 50.000-175.00 kWh/leto (povprečna dnevno 100 kWh)
- projektna količina za dimenzioniranje priključka 100.000 kWh

FUNKCIONALNE SHEME - STANOVANJSKI , TURISTIČNO - GOSTINSKI IN TRGOVSKI PROGR.
Poslovni model dopolnilnih dejavnosti na kmetijskem gospodarstvu še ni v celoti znan, bo pa podrejen primarni dejavnosti. Kapacitete in ciljne zasedenosti so ocenjejene na podlagi optimistične (še organizacijsko možne) ocene zasedenosti in obiskov.

Nastanitvene kapacitete

Predvideno je večje lastniško stanovanje . Predvideno število stanovlcev je do 3.

Predvideni so 4 večje apartmajsko urejenie nastanitve. Optimalna zasedenost je do 120 dni v letu.

Zaposleni - gospodarsko poslovni del

V kompleksu se načrtuje delo okvrno do 10 zaposlenih. Delo bo organizirano po principu kmetijskega gospodarstva, kjer so zaposleni praviloma vključeni v vse faze dela od pridelave preko predelave do pomoči pri dopolnilnih dejavnostih. To ne velja za specializirane poklice (laboratorij).

Za popolnitev ponudbe bodo najemali zunanje izvajalce (trgači, čiščenje, pranje, chatering).

Gostinstvo

Koncept gostinstva je zaradi relativno manj prometne lege usmerjen v prihode organiziranih skupin. Kapacitete gostinske ponudbe so koncipirane na možna dva prihoda avtobusov - 120 oseb. Gostinska ponudba bo praviloma dostopna ob vikendih in v obdobju praznovanj. Glede na razpoložljivo osebje praviloma ne bodo sočasno obratovali restavracija s prireditvenim prostorom v kleti in degustacijski in družabni prostori pritličju in nadstropju.

PORABA VODE / ENERGIJE

Za zaposlene in nastanitveni del: (10x zaposleni, 1x stanovanje, 4x apartmaji) je ocenjena letna poraba (150+200+400) 750m³.

Restavracija za 120 oseb ali pa zgolj degustacija z zunajim chateringom praviloma ne bosta obratovali istočasno, predvidoma pa tudi samo ob zaključkih tedna. V poenostavljen izračun vzamamo pripravo 1obroka na dan (3 hodi) , 365 dni v letu.

Ocenjena poraba za pripravo hrane je 750 m³ letno + 750 m³ letno za sanitarno vodo.

Poraba za kletarjenje in poraba vode za turistične programe so okvirno uravnotežene.

— letna poraba vode: 2250 m³/ leto (6,2m²/dan)

— letna količina odpadne vode z faktorjem 0,8 : 1800 m³/ leto (5,0 m²/dan)

Primarni porabnik električne energije je toplotna črpalka - moč 90 kW Uporabniki iz področja SI (ventilacija -21 kW, STV - 8, OČ-11, rezerva 15) imajo moč 55 kW. Strojne naprave nepovezane s tehnologijo imajo ocenjeno el. moč 145kW.

KUMULATIVNI VPLIVI PORABE CELOTNEGA KOMPLEKSA

Komunalna oskrba na lokaciji je zagotovljena in stabilna. Oskrba z vodo za proizvodnjo je ustrezna, nima pa zahtevanih karakteristik za požarno vodo. Za zagotavljanje manjkajoče količine vode (144m³) za gašenje se bo lahko uporabljala tudi voda iz bazena (c.a. 60 m³) , glavni vir zalog požarne vode pa bo izveden z zadrževanjem meteronih in prečiščenih vod v podzemnih rezervoarjih, presežne količine vode se ponovno uporabljajo za zalivanje. Vzporedno z zagotavljanjem požarne vode s povečanimi zadrževalniki omejujemo viške vod iz utrjenih površin ob nalivih in hkrati v sušnih obdobjih dovajamo stalen dotok prečiščenih in presežnih voda v obcestne in melioracijske jarke in na kmetijske površine.

Kumulativni obseg porabe vode nastanitev in turistično-gostinskega programa je primerljiv z nekoliko večjo gostilno s prenočišči 2250 m³. Skupna letna količina porabe vode kompleksa pa bo okoli 3500 m³

V kumulativni obseg potreb po električni energiji se všttevajo tehnološke, strojne, splošne in preostale električne insatalacije.

_Ocenjena konična moč skupaj: 386 kWx0,7= 270 kVA,

_ocenjen konični tok je 3x391 A,

_potrebna jakost omejevalca porabe je 3x 400A,

Za pripravo vode za ogrevanje in hlajenje uprabljamo toplotne črpalke in s tem odvezujemo toploto iz okolice. Z električno energijo se bo stavba priključevala na obstoječ SN vod preko lastne notranje transformatorske postaje. Na ta način ne bo vplivala na stanje v NN (nizklonapetostnem) omrežju v okolici. S tako načrtovano ureditvijo so vplivi predelave grozdja in dopolnilne dejavnosti na KMG na bližnje okolje, Sočasno delovanja obeh toplotnih črpalk na polni moči ne bo. V poenostavljen izračun podajamo hrupne vrednosti močnejše TČ:

1.Izračun na razdalji 30 m:

Parameter / Vrednost

Zvočna moč naprave L_w (dB) 80

Razdalja r (m) 30

Absorpcija zraka α (dB/m) 0,001

Geometrijsko širjenje A_{geo} (dB) 40,54

Absorpcija v zraku A_{atm} (dB) 0,03

Skupno dušenje A_{tot} (dB) 40,57

Raven zvoka pri sprejemniku L_p (dB) 39,43

2.Izračun na razdalji 100 m:

Parameter / Vrednost

Zvočna moč naprave L_w (dB) 80

Razdalja r (m) 100

Absorpcija zraka α (dB/m) 0,001

Geometrijsko širjenje A_{geo} (dB) 51,00

Absorpcija v zraku A_{atm} (dB) 0,1

Skupno dušenje A_{tot} (dB) 51,10

Raven zvoka pri sprejemniku L_p (dB) 28,90

Hrupna obremenitev v oddaljenosti 100 m je podobna zelo tihim ozadnim zvokom , kot

GRADNJA OBJEKTA

Gradnja bo potekala okvirno 18 mesecev. Med gradnjo bodo obremenitve okolja intenzivnejše, časovno omejene, a bolj pomembne. Zato bo med gradnjo potrebno izvajati omilitvene ukrepe glede nekaterih kategorij okolja.

Gradbeno najboljše poseg bo izkop in varovanje gradbene jame.

Varovanje izkopa gradbene jame se bo izvedlo na ključnih robovih z uvrstavanjem pilotov, v skladu z določili geomehanskega elaborata in elaborata lokacijske preveritve. Na ta način bo erozijska izpostavljenost in preoblikovanje terena omejeno na parcele gradnje ter čas gradnje - do ureditve ponovnega zasipa in utrditve in zasaditve brežin in ureditve površinske odvodnje.

V okviru izkopa se predvideva nastanek med 25.000 in 45.000 m³ izkopane kvalitetne zemljine.

Humusni sloj se ohranja v okviru trenutno ne zasajenih kmetijskih zemljišč ob parceli in se ga uporabi ponovno na lokaciji v sklopu zelenih ureditev. Del izkopane zemline se bo uporabil za zasip in ponovno vzpostavitev značilnega terena, del zemljine bo potrebno odvoziti v skladu z Načrtom ravnanja z gradbenimi odpadki.

Preostalo zemljino in kamnine na laporni osnovi se uporabi za izboljšanje in saniranje izrabljene sestave tal in rastišč trt za zagotavljanje značilnega občutka lokacije (terroir).

Razsip se izvaja razpršeno, po položnih ravninskih legah v okviru posestva.

Razvoz se izvaja po zemljiščih naročnika z lažjo mehanizacijo sprotno, razsip pa s klasično kmetijsko mehanizacijo.

Na ta način bo vpliv na okoliška tla ugoden, tudi ob hkratni zmanjšanju prometa izven območja lokacije. Na ta način se bistveno zmanjšujejo oviranosti dostopa do kmetijskih zemljišč, kot poledice prometa med gradnjo. Dostop transportov poteka preko priključka na regionalno in ne poteka mimo stavb in objektov, ki služijo delu ali bivanju.

FAZNOST V POVEZAVI Z GRADNJO

Gradnja naj bi potekala v obdobju 18 mesecev, načeloma v eni zaporedni fazi.

Hkrati pa naročnik želi uporabljati prostore za proizvodnjo in skladiščenje vina takoj, ko bodo dokončani, oziroma najpozneje do trgatve leta 2028. Zato se predvideva in dopušča možnosti več zaključenih faz gradnje. Generalno lahko kot ločeno prvo fazo izločimo vse kletne prostore potrebne za proizvodnjo vina in vse izvedene talne ureditve na nivoju terena. Nastanitveno gostinski del in lastniško stanovanje se lahko predajajo v uporabo v ločenih neodvisnih fazah.

Možni faznosti sledi zasnova elektro in strojna oprema stavbe.