

NASLOVNA STRAN NAČRTA

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	POSESTVO SYLVMANN
kratek opis gradnje	<p>Načrtuje se sodobno organizirano kmetijsko stavbo z osnovno dejavnostjo vinske kleti (proizvodnja, hramba, degustacija in prodaja vina) s prostori za dopolnilne dejavnosti (gostinstvo, turizem, in lastniško stanovanje). V okviru tega cilja je klet načrtovana za skupno kapaciteto 600.000 l vina. V registru kmetijskih gospodarstev je Sylvmann zaveden pod KMG-MID 100972670.</p> <p>Vinarija ima 3 kletne etaže (v delu kleti je dodana še tehnična medetaža) in tri nadzemne etaže. Izkop glede najvišjo koto terena pa dosega do 15 m, skrajna višina nadzemnih delov stavbe (sleme) je do 11 m. Skupna bruto višina stavbe je do 26 m. Bruto površina stavbe je v fazi DPP 10560 m².</p>
VRSTE GRADNJE	<input checked="" type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
<i>označiti vse ustrezne vrste gradnje</i>	<input type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
	<input type="checkbox"/> REKONSTRUKCIJA
	<input type="checkbox"/> SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
	<input checked="" type="checkbox"/> ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA
	<input type="checkbox"/> LEGALIZACIJA
	<input type="checkbox"/> MANJŠA REKONSTRUKCIJA

PODATKI O PROJEKTNIM DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije	DPP (projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev)
številka projekta	1/26-06

PODATKI O NAČRTU

strokovno področje načrta	
naziv načrta	
številka načrta	
datum izdelave	
datum spremembe	

PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA

projektant načrta (naziv družbe)	Stolp d.o.o.
naslov	Prvomajska ulica 37a, 5000 Nova Gorica
odgovorna oseba projektanta načrta	Aleš Šuligoj u.d.i.a.
podpis odgovorne osebe projektanta načrta	



PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA

ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	Kosta Jurkas, u.d.i.a.
identifikacijska številka	PA PPN 0287
podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	



TEHNIČNO POROČILO

KAZALO VSEBINE TEHNIČNEGA POROČILA

DODATNE PRIPOMBE, OPISI , KONCEPTI, IZRAČUNI IN POJASNILA	2
OPISI LOKACIJE	2
<i>Prostorski akt, občinski odlok in že izvedene lokacijske preveritve:</i>	<i>2</i>
<i>Geografski opis lege v prostoru:</i>	<i>2</i>
<i>Opis stanja okolja in temeljne značilnosti lokacije:</i>	<i>3</i>
OPISI SKUPNIH UČINKOV GLEDE NA LOKACIJO V PROSTORU	4
<i>Podatki o obstoječih, istovrstnih ali podobnih posegih v okolje:</i>	<i>4</i>
<i>Opisi skupnih učinkov:</i>	<i>4</i>
OPISI POSEGA	6
<i>NAMEN</i>	<i>6</i>
<i>CILJ</i>	<i>6</i>
<i>OPIS POSEBNOSTI</i>	<i>6</i>
<i>OPIS KONCEPTUALNE ZASNOVE</i>	<i>6</i>
<i>OPIS KOMUNALNE OPREMLJENOSTI</i>	<i>7</i>
OBRATOVANJE OBJEKTA, KAPACITETE, PORABE	8
<i>ZNAČILNOSTI DELOVANJA KOMPLEKSA</i>	<i>8</i>
<i>FUNKCIONALNE SHEME - PREDELAVA GROZDJA KAPACITETE IN PORABA:</i>	<i>8</i>
<i>KUMULATIVNI VPLIVI PORABE CELOTNEGA KOMPLEKSA</i>	<i>11</i>
GRADNJA OBJEKTA	12
OPISI KOMUNALNIH NAPRAV	13
GENERALNA OPOMBA	13
OPISI KOMUNALNI KN IN PRIKLJUČEVANJH	13
<i>CESTA-PRIKLJUČEVANJE</i>	<i>13</i>
<i>VODOVOD -PRIKLJUČEVANJE</i>	<i>14</i>
<i>NN -PRIKLJUČEVANJE</i>	<i>14</i>
<i>TK -PRIKLJUČEVANJE</i>	<i>15</i>
<i>VODE IN RAVNANJE Z VODAMI</i>	<i>15</i>
<i>MK in FK -PRIKLJUČEVANJE</i>	<i>16</i>

DODATNE PRIPOMBE, OPISI , KONCEPTI, IZRAČUNI IN POJASNILA

OPISI LOKACIJE

Prostorski akt, občinski odlok in že izvedene lokacijske preveritve:

"Za območje je bila izvedena lokacijska preveritve po določilih 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"

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 nivojem Kožbanjščka.

Teren je stabilen in ni izpostavljen poplavnim nevarnostim. Geološko je teren (greben) sestavljen iz flisa: menjave laporja in peščenjaka.

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 lokalnega 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 kašipot. 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 zaščiteni območje je del porečja potoka Kožbanjščka (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 jedrinih območji ali območji habitatne ustreznosti ter ekološki koridorjev za živalske vrste.
- vode : poplave in poplavni dogodki-NE // -erozijska območja - DA - opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi- GLEJ P3 - Gološko gemoehansko poročilo // vodovarstvena 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

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 vzdržuje.

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 procesov."

Opisi skupnih učinkov:

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 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 obdelovalnih 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. Pretežni 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:

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 zanemarljiv 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 bodo kontrolirani.

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 kategorije kulturne dediščine

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 slabših letnikov ali 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 POSEBNOSTI

"(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 - Elea ic , št 220312 , Lj 31.marec 2023. Izvedena je bila geomehanska vrtina globine 15 m, ugotovljena je dobro nosilna 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 območju."

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 nadkrtitih manipulativnih površin, uvozov, nadstreškov in drugih nezaprlih površin bo v rangi 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 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 členjeni v razgibano krajinsko podobo.

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 obcestni 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"

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 , zorenja , stekleničenja, predstavitev proizvodnje, degustaciji in prodaji vina ter vzdrževanju objekta.

V ključnih fazah pridelave vina (obdobje trgatve in v prvi fazi zorenja) 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 takojšna 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 parametri 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 SCHEME - STANOVANJSKI , TURISTIČNO - GOSTINSKI IN TRGOVSKI PROGRAM

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 stanovalcev je do 3.

Predvideni so 4 večje apartmajske urejene nastanitve. Optimalna zasedenost je do 120 dni v letu."

"Zaposleni - gospodarsko poslovni del

V kompleksu se načrtuje delo okvirno 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, catering)."

"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 cateringom praviloma ne bosta obratovali istočasno, predvidoma pa tudi samo ob zaključkih tedna. V poenostavljen izračun vzamemo pripravo obroka 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 meteornih 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 instalacije.

_Ocenjena konična moč skupaj: $386 \text{ kW} \times 0,7 = 270 \text{ kVA}$,

_ocenjen konični tok je $3 \times 391 \text{ A}$,

_potrebna jakost omejevalca porabe je $3 \times 400 \text{ A}$,

Za pripravo vode za ogrevanje in hlajenje uporabljamo 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, lahko manj pomembni ."

Sočasno delovanja obeh toplotnih črpalk na polni moči ne bo. V poenostavljen izračun podajamo hrupne vrednosti močnejše TČ:

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 najobsežnejši 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 zemljine 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 posledice prometa med gradnjo. Dostop transportov poteka preko priključka na regionalko 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."

OPISI KOMUNALNIH NAPRAV

GENERALNA OPOMBA

Načrtovana gradnja posestva Sylvmann soupada s predvideno rekonstrukcijo lokalne ceste. Investicijska namera in možnost financiranja infrastrukture iz komunalnega prispevka tako velikega objekta je še pospešila to dinamiko, zato je Občina Brda naročila podjetju (LUZ , udig Uroš Maršič) izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo odsekov lokalnih cest OC 520734 v smeri proti Višnjeviku in OC 520741 odcep za Brdice. Ta odcep je zaradi terenske zahtevnosti sedaj dejansko prevozen le s traktorji in terenskimi vozili.

V sklopu elaborata lokacijske preveritve (Studio Črta, udia. Blanka Šuler) je bila že predhodno predvidena predstavitev vodovoda in vkop SN voda v parcelo javnih poti.

IDZ (LUZ) za rekonstrukcijo cest pa je predvidel vkop vseh komunalnih naprav v traso rekonstruirane ceste v celotnem poteku rekonstrukcije (vodovod, elektrovi, optični kabel in meteorna kanalizacija z zaključnim cevni zadrževalnikom).

Projektna dokumentacija za rekonstrukcijo cest bo vključevala in obravnavala vse trase in prestatitve vseh navedenih komunalnih vodov in bo hkrati upoštevala tudi lokacije in kapacitete priključkov vinske kleti na infrastrukturo. Takšna načrtovana rešitev je boljša in bolj trajnostna od parcialnih prestatitev in delnih vkopov, zato ta koncept povzamemo v tej projektni dokumentaciji.

Zato v okviru DPP in DGD zato naprošamo za soglasja za priključitev na načrtovane naprave.

Hkrati pa se zavedamo, da bo Vinska klet lahko dobila uporabno dovoljenje še le po tehničnem prevzemu ceste in tras komunalnih naprav v njej.

REKONSTRUKCIJA CESTE IN V CESTO VGRAJENIH KOMUNALNIH NAPRAV NI PREDMET TEGA PROJEKTA.

OPISI KOMUNALNI KN IN PRIKLJUČEVANJH

CESTA-PRIKLJUČEVANJE

REKONSTRUKCIJA: Načrtovana cesta 520734 (do priključka na DC – regionalno cesto III. reda ; KANAL-LIG-MIŠČEK-NEBLO) je v profilu 4,5 m z obojestranskima bankinama po 0,75 m. Enake karakteristike ima odcep 520741 v poteku ob posestvu do zgornjega parkirišča za obiskovalce in se v nadaljevanju zoži na traso obstoječe makadamske poti. V sklopu rekonstrukcije se načrtuje prepoved za tovorni promet v nadaljevanju smeri proti Brdicam.

PRIKLJUČEVANJE

Na severni strani se posestvo na javno pot priključuje v celotni dolžini uvozi in manipulativnimi dvorišči, vse skupaj s min. 2,6 m širokim internim manipulativnim pasom, kar omogoča posluževanje različnih delov kleti izven cestnega telesa. Hkrati pa odmik uvozov zagotavlja ustrezno prometno preglednost pri vključevanju v promet.

Manipulativna dvorišča in pas se na priključujejo v niveleti bankine in v celoti sledijo vzdolžnemu profilu cestišča.

Ob vzhodni strani posestva poteka strmejši začetni krak ceste proti naselju. Z ureditvijo te poti postane odsek 520741 prevozen tudi za običajna osebna vozila in traktorje s večjimi in težjimi prikolicami.

Projektanta Stolp in LUZ sta na tem odseku že medsebojno uskladila višinski potek ceste in možne pozicije uvozov na posestvo. Predvidena sta dva uvoza:

- uvoz v prvo klet, ki se med trgatvijo uporablja kot manipulativna površina za dela in vozila pri trgatvi, med obratovanjem degustacijskega ali gostinskega dela pa kot parkirišče za obiskovalce.
- uvoza na parkirišče pred vhodom v stavbo.

VODOVOD -PRIKLJUČEVANJE

REKONSTRUKCIJA: Obstoječ vodovod je AC dn 80, odcep proti hiši pa AC dn 50. V sklopu rekonstrukcije se predvidi tudi dva nadzemna hidranta, ki pa bosta lahko nudila le omejeno količino vode za gašenje.

PRIKLJUČEVANJE:

Na rekonstruiran vodovod katerega profil (dn) se določi v okviru rekonstrukcije se priključimo z novim (nadomestnim) priključkom in vodomernim jaškom v točki VMJ (glej grafiko).

Podatki o porabi in dinamiki porabe so opisani v poglavju OBRATOVANJE OBJEKTA, KAPACITETE, PORABE.

NN -PRIKLJUČEVANJE

REKONSTRUKCIJA: Obstoječi SN IN NN vodi se v sklopu rekonstrukcije ceste na celotni trasi vkopljejo.

PRIKLJUČEVANJE:

Na vkopan rekonstruiran kablovod se priključimo z novim (nadomestnim) priključkom in hišno transformatorsko postajo v točki TP in PMO (glej grafiko).

Podatki o porabi in dinamiki porabe so opisani v poglavju OBRATOVANJE OBJEKTA, KAPACITETE, PORABE.

TK -PRIKLJUČEVANJE

REKONSTRUKCIJA: Obstoječi TK vodi so ustrezni, a se zaradi gradnje ostalih KN se v sklopu rekonstrukcije ceste na celotni trasi obnovijo.

PRIKLJUČEVANJE:

Na vkopano TK optično omrežje se priključimo z novim (nadomestnim) priključkom na poziciji priključka (križišča) lokalnih cest v točkah TK0 ,TK2 in PTK (glej grafiko).

Zardi turistične rabe bo potreba po povečani priključni kapaciteti.

VODE IN RAVNANJE Z VODAMI

PORABA

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 nepotrebnim konicam. Potrebne količine vode za predelavo 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 m³.

Poslovni model obratovanja dopolnilne dejavnosti pa še ni v celoti opredeljen zato so v izračun vzete želene ciljne izkoriščenosti. 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 zunanjim chateringom praviloma ne bosta obratovali istočasno, predvidoma pa tudi samo ob zaključkih tedna. V poenostavljen izračun vzamemo 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.

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.

Vodovod je DN 80 , kar zadošča za notranje hidrantno omrežje vendar pa predvidoma ne zadošča za zagotavljanje potrebne količine vode za zunanje hidrantno omrežje oz. v tem primeru vode za gašenje. Vodo za gašenje in zalivanje površin se hrani v rezervoarju

meteornih in prečiščenih vod. Ukrep ponovne uporabe vode ima ugoden vpliv na stanje voda.

ODVAJANJE

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 meteorne kanalizacije izvedene v sklopu rekonstrukcije ceste. Glej tudi prilogo 5 DDP TP -Ravnanje z vodami. Predhodno predvideno rešitev po ELP se zardi trajnejše ureditve opusti.

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.

MK in FK -PRIKLJUČEVANJE

REKONSTRUKCIJA: Na območju ni javne kanalizacije. Vršne meteorne vode s parcele in prečiščene fekalne vode se priključujejo na novo meteorni kanal v sklopu rekonstruirane

ceste. Kanal bo dimenzioniran tako da bo prevzel tudi meteorne vode iz lokacije in jih skupaj s cestnimi vodami zadrževal v cevnem zadrževalniku pred iztokom v naravni odvodnik.

PRIKLJUČEVANJE:

Vode iz odprtega parkirišča in manipulativnih podvoznih površin se priključujejo na MK CESTA direktno in sicer preko mašobolovilcev. Enako se priključujejo tudi vode iz zazelenjenih utrjenih brežin (pasova med objektom in cesto) na V in S strani poslopja.

Vode iz zazelenjenih in utrjenih brežin na J in Z strani se razpršeno vodijo po vinogradniških površinah.

Vode iz utrjenih neprometnih peš površin in vse strešne vode se vodijo v zadrževalnik kapnice, ki je predimenzioniran in služi vzporedno tudi kot rezervoar vode za gašenje. Prko preliva zadrževalnika se te vode združijo z prečiščenimi fekalnimi vodami in se odvajao v MK CESTA.