

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

SINILILLE KINNISTU DETAILPLANEERING
Saare maakond, Torgu vald, TÜRJU küla.

Töö nr: 24-14DP
Stadium: Detailplaneering

Omanikud: Katrin Tamm
e-post: katitamm@yahoo.com
Roland Schmitz
Huvitatud isik: Katrin Tamm
+32487676738



Projekteerija: TS-Projektbüroo Osühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Arhitekt: Tõnis Sirp, tel. 5667 6359



Tallinn 04.2013.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMEMDID

- Torgu Vallavolikogu otsus 27.06. 2013 nr 1-1/12 Sinilille detailplaneeringu kehtestamine.
- Väljavõtted ajalehest.
- Torgu Vallavolikogu otsus 27.02. 2013 nr 1-1/6 Sinilille detailplaneeringu vastuvõtmine.
- Torgu Vallavolikogu otsus 29.nov. 2011 nr 1-1/32 detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. 29.11.2011.
- Leping 29.11.2011.a.detailplaneeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks, finantseerimiseks ning detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1. Situatsiooni analüüs. Kitsendused.
 - 3.1.1. Maaomand planeeritaval alal
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
 - 4.1 Üldosa
 - 4.1.1 Detailplaneeringu lahenduse põhjendus.
 - 4.1.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.
 - 4.1.3 Krundijaotus ja ehitusõigus. Arhitektuursed tingimused.
 - 4.2 Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.
 - 4.2.1 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus
 - 4.3 Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine.
 - 4.4. Tuleohutus
 - 4.5 Kuritegevuse ennetamine
5. TEHNOVÕRGUD
 - 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.
 - 5.2 Elektri- ja sidevarustus
6. LISAD Katastriüksuse plaan;
Väljavõte kinnistusregistrist;
Volikiri 19.02.2013.a.
Väljavõte Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringust;

Tehnilised tingimused:

Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr
205074, 26.10.2012.a.

III. JOONISED

- Situatsiooniskeem M 1: 5000
- Tugiplaan M 1: 2000 DP-2
- Põhijoonis M 1: 2000 DP-3

IV. KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastavad lisalehed:

- Keskkonnaameti Hiiu-Saare Regioon kooskõlastav kiri nr HLS 6-5/12/30542-2
11.12.2012.a.
- Maanteeamet Lääne Regioon kooskõlastav kiri nr 15-2/12-00050/427
23.11.2012.a.

Väljavõtted (koopiad) kooskõlastustest.

Kooskõlastuste koondtabel.

II SELETUSKIRI.

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolevaga on koostatud Torgu vallas, TÜRJU KÜLAS asuva SINILILLE KINNISTU detailplaneering elamuehituse eesmärgil. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Torgu Vallavolikogu otsus 29. novembrist 2011.a. nr 1-1/32 detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hingamise algatamata jätmise kohta.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Torgu valla rannaalade osaüldplaneering (2006.a.);
 - Planeerimisseadus;
 - kehvad õigusaktid.
- Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:
- FIE Henno Kuldsaare poolt 17.09.2012.a. koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa (M 100%) sihtotstarbega kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ning ehitusõiguse määramine tekkivatele ühepereelamukruntidele. Hoonestustingimuste ja maakasutuse üldiste tingimuste määramine. Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehno võrkude ja rajatiste asukoha määramine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Situatsiooni analüüs. Kitsendused.

Planeeringuala asub Saare maakonnas Torgu vallas TÜRJU KÜLAS. Planeeringuala hõlmab maaiüksust nimega SINILILLE. Planeeringuala asub Torgu valla läänerannikul. Vastavalt tööle lisatud väljavõttele ranna-ala osaüldplaneeringust on tegemist hajaasustusalaga, mis piirneb kinnistu vahetus läheduses reserveeritud elamumaa juhtotstarbega maa-aladega. Tööle on lisatud situatsiooniskeem M 1: 5000, kust on näha olemasolev teedevõrk ning olemasolev asustuse struktuur. Planeeritav kinnistu paikneb logistiliselt heas kohas – juurdepääs lähtub otse piki kinnistu läänesreva kulgeva 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maanteelt. Antud alast põhja pool paikneb Kõrste I kinnistu ning edasi 2 elamumaa kinnistut: Mereääre ja Uus Mereääre. Ida poolt piirneb ala Kolga kinnistuga ning lõunast Suure Leesi, Valdesseni ning Põllu kinnistutega. Sealt edasi lõunapool paikneb TÜRJU KÜLA väljakujunenud hoonestusega ala. Paralleelselt kinnistu idapiiriga kulgeb 10 kV maakaabel ning kinnistu keskosa läbib 0.4 kV õhuliin. Sinilille kinnistu on hoonestamata. Tegemist on tasase maa-alaga, millel osaliselt kasvab kõrghaljastust. Kinnistu on pikliku kujuga, mille laius on orienteeruvalt 68 m ning pikkus 480 m. Kõrgusmärgid hoonestusaladel Läänemere poolt lugedes kõiguvad +2.60 - +5.05 vahel.

Ümbritseval alal on olemasolevad elamud rajatud traditsioonilise viilkatusega hoonetüübi stiilis. Kruntidel on lisaks elamule ka 1-3 abihoonet.

Kitsendused:

Planeeringuala asub Torgu valla ranna-ala osaüldplaneeringu alal. Vastavalt Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule: 200 m laiuse ehituskeeluvööndi lõikumisel Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maantee vahendatakse ehituskeeluvööndit maantee telgjoonele, mida järgitakse kuni nimetatud maantee ristumiseni TÜRJU –Laadla teega. Planeeritaval alal paikneb 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe riigimaantee 50 meetri laiune teekaitsevöönd, 0,4 kV õhuliini 2+2 m laiune ning 10 kV maakaabli 1+1 m laiune elektripigaldise kaitsevöönd.

Planeeringualal ei asu loodus- ja muinsuskaitseobjekte.

3.1.1 Maaomand planeeritaval alal

Planeeritav ala paikneb ühel katastriüksusel:

- Sinilille, katastritunnus 80701:003:0846, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, suurus: 3.39ha.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile DP põhijoonisel, leht 2.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Planeeringu alal puudub kehtestatud detailplaneering. Sinilille kinnistu detailplaneering vastab Torgu valla ranna-ala osaüldplaneeringule.

4.1.1 Detailplaneeringu lahenduse põhjendused.

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, loodust säästev, roheline, privaatne ja turvaline elukeskkond. Käesoleva tööga planeeritakse 3.39 ha suuruse Sinilille kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ning ehitusõiguse määramine tekkivatele ühepereelamukruntidele. Planeeritav maa-ala kujutab endast kasutusest väljalangenud, võsastuvat looduslikku heinamaad.

Käesolevaga planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga rannikualal. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi, selleks on ette nähtud suured krundid, väikesed hoonemahud ja täpsed arhitektuurinõuded.

Ehitustegevus planeeritavatel kü-stel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord.

Planeeritavad hoonestusalad paiknevad väljakujunenud hoonestuse läheduses, moodustades nii ühtse terviku kõrvalkinnistutel asuvate majapidamistega ning antud piirkonnas laiemalt moodustub terviklikum külamiljö.

4.1.2 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.

Käesoleva tööga planeeritakse maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega Sinilille kinnistu baasil kahe elamumaa (E100%) sihtotstarbega krundi moodustamine: krunt pos. nr 1 suurusega 17 631 m², krunt pos. nr 2 – 16 319 m². Moodustatavatele kü-stele nähakse ette orienteeruvalt 2000 m² suuruste õuealade moodustamine.

Territooriumi bilanss:

- 2 elamumaa krundi (E) – 33 950 m² (100 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid

Elamukrundi pos. nr 1 läbivale planeeritavale siseteele on määratud kitsendus (servituudi vajadusega ala), mis kohustab krundi omanikku võimaldama tee ehitust ja hooldamist.

Planeeritavat elamumaa krundi pos. nr 1 läbivale planeeritavale teele nähakse ette 6 m laiune ja 254 m pikkune tee servituudi vajadusega ala planeeritava krundi pos. nr 2 kasuks.

Kitsendused vastavalt DP joonisele, leht nr 2 tabelile:

4.1.3 Krundijaotus ja ehitusõigus. Arhitektuursed tingimused.

Detailplaneeringuga planeeritakse kinnistule kahe elamumaa kü moodustamine. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, vastavalt tabelile DP joonisel, leht 2 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“. Hoonestusalad on paika pandud lähtuvalt väljakujunenud ehitusjoonest ranna-alal, asustustihedusest, keskkonnahoiust, tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kitsendustest.

Ehitusõigus:

- krundil võib paikneda 1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet
- maksimaalne ehitusalune pind 250m²
- maksimaalne suletud brutopind 350 m²
- maks. lubatud korruste arv - 2.
- maksimaalne katuseharja kõrgus maapinnast eluhoonel 8.5 m ja abihoonel 6.5 m
- põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad.

Arhitektuursed tingimused:

Katus: viilkatus, kaldenurgad üksikelamutel 37° - 45°.

Katuseharja suund risti või paralleelne krundi piiriga.

Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist, mitte kasutada, trapetsprofiilplekki ning plastist laua või kiviimitatsioone. Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Soovituslik kasutada: laudis, palk, tellis, krohv, betoon. Lubatud on erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, puitu, roogu või valtsplekki.

Krundi piirete osas tuleks nenede rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirded lahendatakse ehitusprojektiga. Piirded – eelistada kivi-, latt- ja lippaedu, $H_{max} = 1.4$ m.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil orienteeruvad, et kontrollida paigutuse võimalikkust.

Ehitusaladel on antud olemasolev ja planeeritava maapinna kõrgusmärk.

4.2 Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast looduslikku heinamaad, kus ainult maa-ala idapoolses osas esineb üksikuid lehtpuu gruppe.

Ehitamine on lubatud ainult õue-alal. Suurem õueala võimaldab vajadusel säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Ehitusala määramisel krundil pos. nr 2 on lähtutud kõrghaljastuse säilimise vajadusest. Kinnistuosal, mis jääb planeeritavale ehitusalale, raie lubatud vastavalt vajadusele, kooskõlastatult vallavalitsusega. Et vähendada lagedal alal tuulest põhjustatud kahjulikke mõjusid ning tekitada elamute vahel suuremat privaatsust istutada kruntidele madalaid puid, ilupõõsaid või hekke. Looduslik rohumaa kuulub niitmisele. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi. Vajadusel lasta koostada eraldi haljastusprojekt. Planeeringualale juurdepääsutee ehitatakse valmis enne ehitamist, vältimaks pinnasekahjustusi, mida veokid ehitusel võivad põhjustada.

Maapinna tõstmisel hoonete ümbruses tuleks seda teha inertse mineraalse täitepinnasega ning ala eelnevalt puhastada taimestikust. Sel teel välditakse orgaanilise aine edasist lagunemist mullas, millega kaasneks maapinna madaldumine, paljudele taimedele mittesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega.

4.2.1 Keskkonnakaitse ja jäätmeäitlus

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Olmereovesi kuulub puhastamisele ja immutamisele (kohalik reoveekäitlus) või osaliselt väljavedamisele purgimiskohta. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.3 Liikluskorraldus. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud planeeritavalt mahasõidult 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maaneelt. Planeeringule on kantud riigimaantee 50 m teekaitsevöönd ning ristmiku nähtavuskolmnurk 5x100 m. Sealt edasi nähakse ette min. 3.5 m laiune killustikkattega sisete kuni plan. krundini pos. nr 2. Tupiktee otsa nähakse ette R= 6.0 m ümberkeeramispplats. Planeeritav tee on maantee tüüpi. Täpsem tee lahendus antakse konkreetse tööprojekti käigus. Detailplaneeringuga nähakse sisetele ette 6.0 m laiune teeservituudi vajadusega ala, vastavalt detailplaneeringu joonisele, leht 2. Planeeritavate õuealadele sissesõiduteede laiuseks näha ette 3.5 m. Igale majapidamisele on planeeritud 2-3 parkimiskohta, mille asukoht õue-alal määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimine arvestada maapinna loodusliku kaldega, olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb ehitusalust maapinda tõsta. Põhijoonisele, leht 2 on kantud hoonestusala olemasolev ja planeeritav maapinna kõrgusarv. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 20 cm võrra. Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

4.4. Tuleohutus.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr.315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Tegemist on hajaasustusega, kus hoonete vahelised kaugused on üle 200 m ning eraldi välist veevõtukohta kustutusveele ei nõuta. Lähim tuletõrje veevõtukoht (tiigi baasil) paikneb Laadla külas, Laadla poe juures – 2 km.. Samuti paikneb tuletõrjeveehoidla 3.5 km kaugusel Iide külas, Lülle tee nurgal. Soovituslikult on planeeringujoonisele märgitud kahe planeeritava üksikelamu ühine tuletõrje-veemahuti, mahutuvusega V= 10 m³. Kõvakattega siseteede laiused elamuteni ja veevõtukohani – 3.5 m. Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812, osa 6.

4.5 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud EVS 809-1 2002. Kuriteohtu vähendavad rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

Veevarustus

Planeeritav ala paikneb hajaasustusosalal, kus üksiskelamud paiknevad üksteisest orienteeruvalt 280 -300 m kaugusel. Planeeritavate kruntide veevarustus on lahendatud autonoomsete puurkaevude baasil. Veevajadus 1 m³/d.

Puurkaevule on ette nähtud R= 10 m veehooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatiseid, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Puurkaevu asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Veetorustikud monteerida UPOTEN-PEH PN 10 plasttorudest.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse septiku ja imbsüsteemi baasil. Maksimaalne immutatav reoveekogus on kuni 0.5 m³ ööpäevas. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Olmereovesi kuulub puhastamisele kahes osas – esimene on mineraalse reostuse setitamine septikus ning seejärel järelpuhastus rajataval imbväljakul (pinnasefilter).

Immutamise määrab pinnase võime vastu võtta reovett, sest imbväljakul toimub puhastumine killustikkihilis ja seda ümbritsevas pinnasekihilis. Immutusväljakul moodustub pinnasefilter, mille biokile lagundab vees leiduva ja õhust juurde saadava hapniku abil tahked aineosakesed veeks ja süsinikdioksiidiks. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset. Juhul kui maapinna reljeef või põhjavee tase ei võimalda imbsüsteemi ehitada võib süsteemi paigaldada tõstepumba.

Väljaku valikul peab arvestama kaugust krundi piirist ja teest min.5 m, kaugus hoonetest 10 m, kaugus puudest min.3 m. Imbsüsteemi asukohaks planeeritakse ala, kus imbväljak ja paikneks joogiveekaevust vähemalt 50 m kaugusel, kaevust allandlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele, leht 2. Septik peab paiknema nii, et tühjendusauto pääsab seda vajaduse korral puhastama.

Enne immutusväljaku rajamist tuleb teostada pinnase geoloogilise ehituse uurimistööd. Immutusväljaku täpne asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

VARIANTID: Nii majanduslikult kui ka keskkonnakaitseliselt on otstarbekas loobuda vesiklosetist. Kui wc asemel ehitada kuivkäimla, väheneb puhastamist vajava reovee hulk kolmandiku, reostuskoormus aga kuni poole võrra.

Lisavariandina võiks kinnistul lisaks immutusväljakule paikneda väiksem: 3-5 m³ PVC kogumismahuti vesikloseti käimlareovee kogumiseks ja perioodiliseks väljaveeks, vastavalt sõlmitud lepingutele. Purgimiskohad: Mõntu, Kuressaare. Lõplik kasutusvariant selgitada välja hoonete projekteerimise käigus.

Sadeveed

Sadevetel eelvool puudub.

Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

5.2 Elektri – ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 205074, 26.10.2012.a. nähakse Sinilille planeeringuala kahe üksikelamu varustamine maaüksust läbivast 0.4 kV õhuliinilt. Varustamine nähakse ette Vaima AJ fiidri F-1 õhuliini mastidelt nr. 6 ja 7 paiknevatest ühekohalistest liitumiskilpidest. Uute elamute peakaitsme suuruseks on planeeritud 3L16A.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Liitumiskilbist edasi peab Tarbija ise ehitama nõuetele vastava toitekaabli. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. DP joonisele leht 2 „Põhijoonis ja tehnovõrgud” on kantud 0.4 kV õhuliini 2 m kaitsevöönd ning 10 kV maakaabli 1 m kaitsevöönd liini teljest ning trasside asukohad.

Sidevarustus – lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

Koostas: Tõnis Sirp 