

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.02.2013 nr LVK-O-0493

**Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna
detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavolikogu [10.06.2010 otsusega nr 77](#) algatati Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata maa-alale ehitusõigus väikesemahuliste korterelamute rajamiseks ning puhkeala kujundamiseks jõe kaldal. Planeerimisettepanekuga sooviti muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet väikeelamute maast korruselamute maaks.

Planeeritav ala suurusega ligi 2,4 hektarit asub Ülejõe linnaosas Ranna tee, Ujula ja Lubja tänava ning Emajõe vahelisel alal.

Tartu Linnavalitsuse [21.09.2010 korraldusega nr 961](#) otsustati mitte algatada Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna linnavalitsuse hinnangul ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju.

Tartu Linnavalitsuse [29.03.2011 korraldusega nr 417](#) otsustati heaks kiita Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu eskiislahendus.

13.04.2011 toimus eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, kus kerkisid päevakorda uute hoonete mahud, korruselisus ja paiknemine hoonestusalas. Arutelu käigus esitasid naaberkinnistute omanikud eskiislahenduse osas vastuväited, mis puudutasid põhiliselt kavandatavaid hoonemahte ja korruselisust. Naaberkinnistute omanikud olid enamuses vastu 3-korruselistele hoonetele, pidades seda kuni 2-korruseliste hoonetega hoonestatud kvartalis ebasobivaks.

Tartu Linnavalitsuse [24.05.2011 korraldusega nr 619](#) "Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu tulemused ja edasine menetlemine" otsustati jätkata planeeringulahenduse väljatöötamist põhimõttel, et planeeringuga ei muudeta Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtfunktsiooni ning kavandatavate hoonete maksimaalne korruselisus oleks kuni 2 korrust. Pos 6 osas jätkati planeerimist põhimõttel, et planeeritud hoone korruselisus on kuni 3 korrust, kuna krunt asub väikeelamute ja korruselamute vahel ning olemasolev korterelamu krundi vastas üle Ujula tänava on 3-korruseline. Linna üldplaneeringu järgi on väikeelamute maa juhtfunktsiooniga maa-alal olemasoleva hoonestuse vahele lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu [10. mai 2012. a otsusega nr 364](#). Avalik väljapanek toimus 29. maist kuni 12. juunini 2012. Avaliku väljapaneku ajal laekusid planeeringulahenduse kohta planeeringualal asuva Lubja tn 2a krundi omaniku OÜ EndInvest ettepanekud ja naaberkrundi omaniku vastuväited, mis käsitlesid olulises osas Lubja tn 2a krundi ehitusõiguse määramist.

OÜ EndInvest esitas ettepaneku suurendada Lubja tn 2a krundile määratavat suurimat ehitusalust pindala 430 ruutmeetrit 530 ruutmeetriini (täisehitusprotsent kuni 28%) või lubada rajada kahe

lahushoone asemel üks kolmekorruseline hoone. OÜ EndInvest põhjendas oma ettepanekut järgnevalt. Detailplaneering lubab Lubja tn 2a (Pos 2) krundile rajada 2 elamut hoone ehitusaluse pindalaga 215 ruutmeetrit. Krundi koormusindeks on 110, mis tähendab, et krundile on võimalik maksimaalselt ehitada 17 korteriga elamu (elamud). Esialgsete eskiiside põhjal otsustades tundub, et otstarbekas on rajada ainult üks korterelamu, kuna krundi suurus ja selle proportsioonid teevad kahe hoone ehitamise raskeks, tingituna hoonete vahelisest tuletõrjekujast min 8,0 m. Samuti raskendab kahe elamu rajamist juurdepääs krundile jõepoolsest nurgast, kuna parklad on otstarbekas paigutada kas krundi põhjapiirile või vastu krunti Pos 3. Teiste lahenduste korral on võimatu rajada terrasse elamu jõepoolsele küljele. Lubatava ehitusaluse pindala suurendamine Lubja tn 2a krundil 530 ruutmeetri või kuni 3-korruselise elamu rajamise lubamine, nii nagu on see ka Liiva ja Lubja tänavate vahelises elamugrupis, oleks kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. See võimaldaks rajada sama koormusindeksi korral suurema üldpinnaga kortereid, suurendamata liikluskoormust, samuti on võimalik suurema korruste arvuga elamute puhul projekteerida atraktiivsema arhitektuuriga hooneid. Ettepanekus leitakse, et kolmekorruseliste korterelamute rajamine sinna piirkonda oleks arhitektuuriliselt kõige loogilisem. Veidi suuremate korterelamute rajamine on linnale igati kasulik, kuna sellega korrigeeritakse korterihindu ostjale vastuvõetavamaks ning meelitatakse ka maal elavaid inimesi linna tulema. Korruselisuse tõstmine kuni kolmeni oleks linnale kasulik ka majanduslikult, kuna tõstab uute kruntide hinda, muutes need kinnisvaraarendajate silmis atraktiivsemateks. Lisaks põhjendatakse ettepaneku sisu alljärgnevalt:

- Ehitades välja kahe asemel ühe küttesüsteemi, tähendab see vähem meetreid torusid ja välisseinu, seega kaasnevad madalamad küttekulud, odavam süsteemi haldus ning elanike kulude kokkuhoid.
- Ühe hoone puhul tekib vähem mittekasutatavaid pindu, mis omakorda tähendab väiksemat ehitusmaterjalide kulu, seega raisatakse materjale vähem ja ehitatakse säästvalt.
- Ühe hoone ümber jääb suurem krunt, mis omakorda tähendab inimeste ja autode lihtsamat liiklusskeemi ning rohkem turvatsooni lastele. Tegemist on siiski linnaalaga.

Naaberkinnistu omanik esitas 12. juunil 2012 kirjalikud seisukohad, milles muuhulgas soovitakse vähendada Pos 2 suurimat lubatud ehitusalust pindala, määrates 430 asemel 381 ruutmeetrit. Lisaks sooviti, et Pos 2 koormusindeksiks tuleb määrata 110 asemel 140, nii nagu teistel planeeritavatel kruntidel, ning ühtlasi tuleb vähendada suurimat lubatud ehitusalust pindala. Võrreldes eelmise planeeringu eskiisiga on Pos 2 ainus, mille ehitusalust pindala on oluliselt tõstetud, samas kui ülejäänud kahel krundil on seda vähendatud ja ühel juhul jäetud samaks. Pos 2 ehitusalune pindala võiks jääda samaks ehk siis olla 381 ruutmeetrit.

Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepaneku osas seisukoha võtmise tähtaega pikendati Tartu Linnavalitsuse [22. juuni 2012. a korraldusega nr 709](#) ja Tartu Linnavalitsuse [2. augusti 2012. a korraldusega nr 831](#) põhjusel, et OÜ EndInvest soovis täiendada informatsiooni kavandatavate hoonete asukoha ja ehitusaluse pinna muutmise kohta, mis omakorda oli vajalik linnavalitsuse seisukoha kujundamiseks laekunud ettepaneku osas.

Tartu Linnavalitsus võttis [28. augusti 2012. a korraldusega nr 940](#) seisukohad Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas. Linnavalitsus pidas vajalikuks säilitada Lubja tn 2a krundil kahe kahekorruselise hoone ehitamise nõue. Krundi ehitusalust pindala otsustati suurendada 430 ruutmeetrit 500 ruutmeetri (ühe hoone pindala 250 ruutmeetrit). Linnavalitsuse seisukoha selgitus oli järgnev. Kahekorruselised lahushooned on mahuliselt piirkonda sobivad, kuna naabruses on väikeelamud, samuti tekib lahushoonete korral vaheruim ning väärtuslikumad korterid. Lahushoonete puhul tekib rohkem akende pinda, seega suureneb tõenäosus, et vaated avanevad akendest mitmes suunas, mis tõstab korterite väärtust. Väiksemate lahushoonete majandamine on kergemini korraldatav. Avalikes huvides on väiksema omanike arvuga omandid väärtuslikumad, kuna sellisel

juhul on lihtsam korraldada omandi valitsemist ja kasutamist ning see soodustab varahoolduse korraldamist. Väiksemate hoonete puhul tekib inimestel kergemini omanditunne ning sotsiaalne sidusus, mistõttu kuritegevuse tõenäosus on väiksem. Hoone kõrgusarv/korruselisus ei ole seotud arhitektuurse kvaliteediga. Nõuetekohane kuja, juurdepääs ja parkla on võimalik lahendada ka antud planeeringulahendusega. Kuna linnaehituslikult on põhjendatud lahushoonete planeerimine, siis ei ole energiatõhusus krundi arvestuses esmase tähtsusega. Planeeringuga on sätestatud soovitus hooned projekteerida vastavalt energiamärgise klassile A, millega tagatakse piisav energiatõhusus. Eeltoodust tulenevalt ning arvestades Lubja tn 2a krundi suurust ja planeeringuala linnaehituslikku olukorda, on ehitusaluse pindala suurendamine Lubja tn 2a krundil (Pos 2) kuni 500 ruutmeetri (ühe hoone kohta 250 ruutmeetrit) võimalik juhul, kui säilitatakse kahe kahekorruselise lahushoone ehitamise nõue. Pos 2 ehitusõiguse määramisel jätkatakse olemasolevat planeerimisprintsipi ning järgitakse võrdse kohtlemise printsipi ja lubatavaid ehitusmahtusid sarnaselt planeeringuala kõrval kavandatavatele arendustele (nt Lubja tn 1a ja 1e kruntide koostamisel olev detailplaneering). Planeeritavaga luuakse üleminekuala korterelamutelt väikeelamutele. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse [31. oktoobri 2006. a määruse nr 27](#) lisa 5 punktile 2.4.3.14 lähtutakse põhimõttest, kus väljaspool miljöövärtusliku hoonestusega alasid ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskust peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 ruutmeetrit krundi pinda. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Seisukohad edastati vastuväidete ja ettepanekute esitajatele enne arutelu tutvumiseks.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 19. septembril 2012. Arutelul tutvustati linnavalitsuse poolt võetud seisukohti. Arutelu käigus esitati järgmised ettepanekud:

1. Lubja tn 2a krundi omaniku OÜ EndInvest esindaja R. Mirzoev ei nõustu Lubja tn 2a krundile planeeringuga määratud ehitusõigusega. Ettepanek suurendada hoonete ehitusalust pindala 550 ruutmeetri (ühe hoone kohta 275 ruutmeetrit).
2. Ujula tn 86a omanikud teatavad, et omandasid krundi teadmises, et naaberalal kehtib detailplaneering, mille kohaselt krundid hoonestatakse väikeelamutega. Linn on detailplaneeringu koostamisel ja seisukohtade võtmisel arvestanud rohkem arendaja kui naabrite huve.

Arutelu tulemusena otsustati, et mõlemad vastulause esitajad kaaluvad veel kord oma ettepanekuid ja linnavalitsuse poolt vastu võetud seisukohti ning lepiti kokku, et lõplik seisukoht kujundatakse ja edastatakse osakonnale hiljemalt 3. oktoobriks 2012.

3. oktoobril 2012 laekus osakonnale viie isiku (piirkonna kinnistuomanike ja elaniku) poolt allkirjastatud seisukoht, kus avaldatakse kavandatavale tegevusele veel kord vastasseisu sarnaselt planeerimisprotsessi alguses toimunud ning nõrdimust, et avalikustamise järgselt on linnavalitsuse poolt lubatud Lubja tn 2a krundi ehitusõigust veelgi suurendada. Pöördumises leitakse, et enim mõjutab kõiki olemasolevaid väikeelamukrunte planeeritav Pos 2 - Lubja tn 2a, kuna see krunt asub kvartali keskel. Seepärast ei ole põhjendatud krundile planeeritav madalaim koormusindeks ehk siis kõige suurem korterite arv ja kõige suurema mahuga maja(d). Ümbritsevates kvartalites olevate kortermajade ehitusmahud (mille võrdluses on planeeritu kõige suurem) ei mõjuta nende kvartali eramajade olukorda selliselt, kui seda teeksid keset kvartalit olevale krundile ehitatavad kortermajad. Ka planeeringu lähteseisukohtades seatud arhitektuurinõuded punktis 3.4.3 näevad ette vähemalt 120 ruutmeetrit krundi pinda korteri kohta. Linn pole selgitanud, millal ja millele tuginedes on välistatud Lubja tn 2a krundile ridaelamu kavandamine, mis oleks üleminekuna (ümbritsevat keskkonda arvestades) naabrite arvates sobivam. Lisaks viidatakse asjaolule, et Tartu Linnavolikogu 10. juuni 2010. a otsuse nr 77 "Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" kohaselt on linn huvitatud uue detailplaneeringu koostamisest, "kuna kehtiva detailplaneeringu kohaste eramute puhul on antud liiga suured hoonete ehitusalused pindalad". Samas uue planeeringuga lubatavad korterelamud oleks veel suuremad. Otsusega on seatud suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks 18% krundi pindalast. Lubja tn 2a krunt on 1902 ruutmeetrit ja sellest 18% on 342 ruutmeetrit ehk

ühe maja maksimum 171 ruutmeetrit. Planeeringu eluviimine ei võimaldaks säilitada privaatsset elukeskkonda, suurendaks oluliselt elanike ja autode arvu, vähendaks kinnisvara väärtust ning ei täidaks õigustatud ootust, et linna arengus on piirkonna vabadele kruntidele ette nähtud eramud.

Avaliku arutelu ja kokkusaamiste tulemusena nenditi, et vastuväidete ja ettepanekute esitajad on jäänud jätkuvalt selle juurde, et nad ei nõustu linnavalitsuse poolt võetud seisukohtadega. Arutelu ja kokkusaamiste tulemusena ei jõutud kõiki osapooli rahuldava kompromisslahenduse leidmiseni.

Tartu Linnavalitsuse [06.11.2012 korraldusega nr 1237](#) võeti informatsioon Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks ning luges lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks:

1. OÜ EndInvest poolt avalikul väljapanekul ja arutelul esitatud vastuväited.
2. Naaberkiinnistu omaniku poolt 12. juunil 2012 esitatud seisukoht krundi Pos 2 kavandatava koormusindeksi ja ehitusaluse pindala kohta.
3. Piirkonna elanike ja kiinnistu omanike 3. oktoobril 2012 esitatud kirjalik seisukoht.

Täiendavalt märkis linnavalitsus 28. augusti 2012. a korraldusega nr 940 võetud seisukohtadele korruselisuse ja krundile Pos 2 lubatud hoonete ehitusaluse pindala suhtes järgmist: planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks on väikeelamute maa ehk lubatud on kuni kahekorruseline hoonestus. Väikeelamumaa funktsioon võimaldab olemasoleva hoonestuse vahele ka kolmekorruselise korterelamu kavandamise juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Antud juhul ei ole Pos 2 osas tegemist olemasoleva hoonestuse vahele jääva alaga, samuti ei järgi soovitud kolm korrust ja soovitud 550 ruutmeetri suurune ehitusalune pindala kvartalis olemasolevate hoonete mahtusid. Muuhulgas on detailplaneeringu eskiislahenduse järgselt kokku lepitud põhimõttes, et planeeringuga ei muudeta Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtfunktsiooni ning kavandatavate hoonete maksimaalne korruselisus on kuni kaks korrust.

Krundil Pos 2 ehitusaluse pinna suurendamise osas on linn seisukohal, et selle eesmärgiks on ühtlustada kogu hoonefrondi arhitektuurset rütmi puhkeala piiril, seetõttu on võimaldatud krundile suuremaid hooneid ja ka sellest tulenevalt suuremat korterite arvu. Linn on seisukohal, et selle tõttu vähenev roheala krundil on kompenseeritav vahetus läheduses paiknevate puhkealadega. Linn on samas jälginud, et kavandatud hoonetega ei rikutaks naabrusõigusi. Planeeringu koostamisel on linnavalitsus asunud seisukohale, et antud piirkonna linnaruumi, kus domineerivad uuemat tüüpi korterelamud ning traditsiooniline puitarhitektuur, ei ole ridaelamutüüpi hooned sobilikud. Uuemad arendused piirkonnas on olnud korterelamud. Pos 1-3 juurdepääsud tuleb määrata hoonetele jõepoolsest küljest, et hoone peafassaad avaneks tänavale.

OÜ EndInvest poolt on arutelude käigus esile tõstetud suuremate hoonete ja rohkemate korterite rajamise põhjendusena peamiselt majanduslikud kaalutlused. Planeerimisseadusest tulenevalt on ruumiline planeerimine demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Seega ei saa linn planeerimisotsuste langetamisel lähtuda üksnes ühe maaomaniku ärihuvist, vaid peab arvestama eeltoodut ning järgima võrdse kohtlemise printsiipi. Kuna vastuväited jäid üles nii planeeritava krundi omaniku kui ka naabrite poolt, asus linn seisukohale, et planeeringut tuleb korrigeerida Tartu Linnavalitsuse 28.08.2012 korraldusega nr 940 võetud seisukohtadest tulenevalt.

Arutelu järgselt korrigeeritud planeeringuga määratakse Lubja tn 2a krundile ehitusõigus kahe kahekorruselise hoone rajamiseks, krundi suurim ehitusalune pindala on kuni 500 ruutmeetrit. Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering esitati koos teabega arvestamata jäänud

vastuväidete kohta maavanemale järelevalve tegemiseks.

Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu järelevalve raames toimus Tartu Maavalitsuses 20.12.2012 detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus arvestamata jäänud ettepanekute esitajate ja Tartu Linnavalitsuse esindajate ärakuulamine. Koosolekul jäid kohaletulnud varem kirjalikult esitatud seisukohtade juurde. Kompromisslahenduse saavutamist osapooled võimalikuks ei pidanud.

Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lg 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele on maavanem oma 27.12.2012. kirjaga nr 7-5/3940-7 andnud Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringule heakskiidu ning teinud ettepaneku planeering kehtestada maavalitsusele järelevalve teostamiseks esitatud lahenduses. Maavanem on seisukohal, et Tartu linn on planeeringu koostamisel ilmnunud põrkuvad erahuvid ja avaliku huvi linnaruumi arenguks tasakaalustatult arvesse võtnud: loobutud on soovitud kolmekorruselistest ja ühes mahus elamust Pos 2, tehes mööndusi krundi koormusindeksi osas. Suhteliselt kesklinna läheduses pole Tartu suurusel linnas mõistlik jätkata linnaruumi arendust pelgalt ühepereelamutega. Tulenevalt Ujula tänava eramute sügavatest kruntidest ehk piisavast kaugusest planeeritud hoonestusaladest ja lubatud kahest korrusest on mõju eramutele võrreldav ridaelamu või suuremate pereelamute mõjuga.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu; tagab planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis saab olla planeeringu kehtestamise eelduseks. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse osas on linn kaalutlusõiguse teostamisel arvestanud nii maaomaniku õigusi ja huve, sealhulgas ärihuve kui ka naabrite huve ja naabrusõigusi. Linn on seisukohal, et planeeringu võib kehtestada Tartu Linnavalitsuse 28.08.2012 korraldusega nr 940 võetud seisukohtadest tulenevast ja maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud lahenduses.

Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse 10 lg 6¹ p 4, § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 27.12.2012 kirja nr 7-5/3940-7 ja 7-5/3940-8, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub 18. märtsil 2013. a.
3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 26.02.2013 istungi protokoll nr 16**

Ettekandja: **Raimond Tamm**








Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Detailplaneering on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas kontrollitud. Planeering vastab lähteülesandele ja on nõuetekohaselt kooskõlastatud. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on vastu võtnud 4 identset planeeringu eksemplari.

Eelnõus esitatud kaalutlustel teeb linnavalitsus ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada planeeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes "Postimees" kuu aja jooksul pärast korralduse jõustumist.

 [Lubja seletuskiri_25_10_2012.pdf](#)  [Ranna_Lubja_DP_joon_4_pohijoon.pdf](#)  [Ranna_Lubja_DP_joon_6_maaakasut_A3.pdf](#)
 [Ranna_Lubja_DP_joon_1_situatsioon.pdf](#)  [Ranna_Lubja_DP_joon_2_linnaehituslik.pdf](#)  [Ranna_Lubja_DP_joon_3_olev.pdf](#)
 [Ranna_Lubja_DP_joon_5_tehnov.pdf](#)

Maavanema seisukoht:

 [mv1.pdf](#)  [mv2.pdf](#)