

# MAJOITUSHUONEISTON PERUSTAMINEN

SUUNNITTELUOHJE 10.3.2022

Suunnitteluohje

Majoitushuoneiston perustamiseen

Paraisten rakennusvalvonta

Laadittu 10.3.2022

## Sisälllys

<b>1 Johdanto</b> .....	2
<b>2 Toiminnasta ja tiloista tehtävät luvat ja ilmoitukset</b> .....	2
<b>2.1 Rakennuslupa</b> .....	2
<b>2.2 Terveysturvallisuuslain mukainen ilmoitus</b> .....	3
<b>2.3 Elintarvikelain mukainen ilmoitus</b> .....	3
<b>2.4 Pelastusviranomaisen hyväksyntä</b> .....	3
<b>2.5 leirintäalueet</b> .....	4
<b>3 Tilojen suunnittelu</b> .....	4
<b>3.1 Materiaalit</b> .....	4
<b>3.2 Wc-tilat</b> .....	4
<b>3.3 Siivous- ja huolto</b> .....	4
<b>3.4 Vaate- ja tekstiilihuolto</b> .....	5
<b>4 Sisäilman laatu</b> .....	5
<b>4.1 Ilmanvaihto</b> .....	5
<b>4.2 Tupakointi</b> .....	5
<b>5 Muuta huomioon otettavaa</b> .....	6
<b>6 Lainsäädäntö ja ohjeet</b> .....	6
<b>7 Yhteystiedot</b> .....	6

## 1 Johdanto

Tämä ohje on tarkoitettu majoitustilojen suunnitteluun. Ohjetta voi soveltaa sekä uuden toiminnan suunnitteluun, että jo olemassa olevien huoneistojen muutoksiin. Ohjetta voivat käyttää toiminnanharjoittajat, tilojen suunnittelijat ja rakentajat.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennuksen rakennusluvan mukaista käyttöä ja vahvistaa kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärän. Majoitusrakennuksen käyttöön tarkoitettu kiinteistö/tontti tulee olla siihen käyttöön tarkoitettu (kaavoitettu). Majoituskäyttöön tarkoitetun rakennuksen rakentamista ohjaavat monet eri säädökset. Rakennuksen tekniset vaatimukset ovat erilaisia kuin asuinrakennuksen tai vapaa-ajan asunnon rakentamisen määräykset.

Yksityiseen kotiin oman perheen lisäksi majoittuvat vieraat, eivät muuta rakennusta majoitusrakennukseksi. Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä tässäkin tapauksessa.

Pelastusviranomaisen tehtävänä on estää onnettomuuksien (erityisesti tulipalot) syntyminen ennalta. Pelastustoimi tekee yhteistyötä onnettomuuksien ehkäisemiseksi muiden viranomaisten, alueen yhteisöjen ja asukkaiden kanssa.

Terveydensuojeluviranomainen valvoo Majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetun lain soveltamisalaan kuuluvia toimintoja, joita ovat hotellit, hostellit, motellit, asuntohotellit, maatilamatkailu, retkeilymajat, täysihoitolat, lomakeskukset, aamiaismajoitus, loma-asuntojen ammattimainen tarjoaminen, leirintäalueet, asuntolat, yömajat, vastaanottokeskukset ja muu ammattimainen majoitustoiminta.

Terveydensuojelulain ilmoituksenvaraisuuden piiriin luetaan kuuluvaksi myös julkinen majoitushuoneisto, jonka toiminnassa ei tavoitella taloudellista hyötyä, esim. hyväntekeväisyystoimintaan liittyvä yömaja. Suunnittelussa tulee huomioida toiminnan luonne ja laajuus.

## 2 Toiminnasta ja tiloista tehtävät luvat ja ilmoitukset

### 2.1 Rakennuslupa

Heti suunnittelun alkuvaiheessa kiinteistönomistajan tai toiminnanharjoittajan tulee selvittää kunnan rakennusvalvonnasta tarvittavat luvat ja vaatimukset. Kiinteistönomistaja voi joutua hakemaan jo olemassa olevaan tilaan rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokseen. Kiinteistön omistajan tulee teettää tarvittaessa kuntotutkimus rakennukseen. Mahdolliset korjaustoimenpiteet voivat vaatia rakennusluvan tai toimenpideluvan. Luvan tarve tulee selvittää rakennusvalvonnasta.

**Lyhyt aikainenkin asuntojen vuokraustoiminta tarkoittaa asunnon käyttämiseksi majoitustilana. (KHO vuosikirjapäätökset)**

Toiminnanharjoittaja tai suunnittelija voi suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä Paraisten rakennusvalvontaan suunnitelmien arvioimiseksi. Neuvonta on ei maksa mitään, luvan käsittelystä peritään valtuuston vahvistaman hinnaston mukainen maksu.

## 2.2 Terveydensuojelulain mukainen ilmoitus

Toiminnanharjoittajan on tehtävä terveydensuojelulain 13 § mukainen ilmoitus toiminnastaan Liedon ympäristöterveyspalveluihin viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista tai olennaista muuttamista. Kirjalliseen ilmoitukseen tulee liittää ajantasainen pohjapiirustus ja kalustesuunnitelma ja tiloissa oleskelevien henkilöiden maksimimäärä. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, kun yksityishenkilö tarjoaa omassa asuinkäytössä olevaa asuntoa välitysliikkeen kautta tai suoraan asiakkaalle lyhytaikaista majoitusta varten.

Majoitustoiminnan yhteydessä sijaitsevista kuntosaleista ja muista liikuntatiloista, uima-altaista, kauneushoitoloista ja solariumeista yms, joita tarjotaan myös muiden kuin majoittuvien käyttöön, tulee tehdä erillinen terveydensuojelulain 13 §:n mukainen ilmoitus. Ilmoituksen voi tehdä Liedon ympäristöterveyspalveluihin

- sähköisesti Suomi.fi-palvelussa [ilppa - Suomi.fi](https://ilppa-suomi.fi)

Toiminnanharjoittajalle annetaan todistus ilmoituksen käsittelystä. Ilmoituksen käsittelystä peritään Liedon ympäristöterveyslautakunnan hyväksymän taksan mukainen maksu. Tilat ja toiminta tarkastetaan toiminnan aloittamisen jälkeen. Tämän jälkeen toiminta on valvonnan piirissä ja tarkastustiheys määräytyy riskinarvioinnin perusteella. Lisätietoja: <https://lieto.fi/palvelut-ja-asiointi/viranomaisten-tekema-valvonta/ymparistoterveydenhuolto/terveydensuojelu/>

## 2.3 Elintarvikelain mukainen ilmoitus

Majoitustilojen yhteydessä olevan kahvilan, ravintolan, kioskin tai muun elintarvikehuoneiston toimijan on tehtävä ilmoitus elintarviketoiminnasta toiminnan rekisteröintiä varten valvontaviranomaisen tarjoamaan sähköiseen palveluun elintarvikelain 10 § mukainen Ilppa-ilmoitus ks. linkki edellä.

## 2.4 Pelastusviranomaisen hyväksyntä

Hankeeseen ryhdyttäessä kiinteistön omistajan tai toiminnanharjoittajan on selvitettävä pelastusviranomaisen vaatimukset. Suunnitelma esitetään rakennusluvan yhteydessä. Rakennusvalvonta pyytää pelastusviranomaisen lausunnon luvan käsittelyn yhteydessä.

Poistumisteiden riittävyys ja leveys suhteessa majoittujien lukumäärään, alkusammutuskalusto, palonilmaisimien sijoittaminen, kytkeminen ja etäisyydet, tarvittaessa pelastussuunnitelma tulee tarkistaa ja huolehtia tarvittaessa tietojen lisäämisestä rakennuslupa.

- palovaroittimia tulee olla 1 / 60 m<sup>2</sup>
- palovaroittimet sarjaan kytketyt, huoneissa sekä poistumisteillä, maks väli 12 metriä
- esimerkiksi, jos rakennuksen palokuokka P3, tarkoittaa maksimissaan majoittujia 50 hlö alakertaan
- Pelastustiet tulee esittää asemapiirroksessa.
- Rakennusten vierellä ei saa säilyttää helposti syttyvää materiaalia.

## 2.5 leirintäalueet

Leirintäalueella tarkoitetaan aluetta, jossa majoitutaan tilapäisesti leirintämökkiin, telttaan, matkailuperävaunuun, -ajoneuvoon ja paikkoja on yhteensä 25. Jos mökkejä on 10 kpl, alue on aina leirintäalue tai jos vuodepaikkoja mökeissä on yhteensä yli 40 vuodepaikkaa.

Leirintäalueen perustaminen vaatii toimenpideluvan. Leirintäalueen perustaminen vaatii lisäksi ilmoituksen kunnan leirintäalueviranomaiselle, joka Paraisilla on rakennus- ja ympäristölautakunta. [rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi)

## 3 Tilojen suunnittelu

Tilaa eri toiminnoille tulee olla riittävästi ja niiden tulee olla tarkoituksenmukaiset.

- Tilat on suunniteltava, sijoitettava, rakennettava ja varustettava sekä niitä on kunnossapidettava ja hoidettava siten, ettei siellä vierailuille aiheudu terveyshaittaa. Majoittumiseen tulee varata riittävästi tilaa.
- Henkilömäärä on ilmoitettava suunnitelmissa.
- Jos majoitushuoneistossa on ravintolatiloja tai muita tarjoilutiloja, niiden osalta noudatetaan ravintoloita koskevia vaatimuksia.
- Esteettömyysvaatimuksissa yleisten tilojen (vähintään yhden wc-tilan ja suihkun) tulee olla esteettömiä. Vähintään 5 % majoitus tiloista tulee olla esteettömiä, kuitenkin vähintään yhden huoneen.

### 3.1 Materiaalit

Materiaalien tulee olla toimintaan soveltuvia.

- Seinät, lattiat ja kalusteet tulee olla helposti puhtaana pidettäviä.
- Kosteiden tilojen esimerkiksi kylpyhuoneiden materiaalien tulee olla helposti puhdistettavat, kosteutta, kulutusta ja voimakkaita pesuaineita kestävät. Materiaalit eivät saa olla märkänäkään liukkaita.

### 3.2 Wc-tilat

Wc-tiloja tulee olla käyttäjämäärään nähden riittävästi.

- Wc-paikkoja tulee olla vähintään 1 wc-paikka / 10 majoituspaikkaa.
- Kaikissa wc-tiloissa tulee olla käsienpesupiste, jossa on nestesaippuaa sekä hygieeninen käsien kuivausmahdollisuus.
- Wc-tilat tulee sijoittaa huoneistoissa tai niiden välittömässä läheisyydessä.
- Työntekijöille tulee varata tarvittaessa asianmukaiset sosiaalitilat.

### 3.3 Siivous- ja huolto

Tiloissa tulee olla siivousvälineiden säilytys- ja huoltotila.

- Puhdistusaineille, siivousvälineille ja siivouskoneille tulee varata riittävästi säilytys- ja huoltotilaa tarvittaessa rakennuksen eri osissa. Pesuaineet niin, etteivät lapset saa niitä käsiinsä.
- Hyvin varustetussa siivousvälinetilassa on vesipiste, kaatoallas ja lattiakaivo, harjateline sekä riittävästi hyllytilaa ja muuta varastotilaa sekä riittävä ilmanvaihto.
- Siivousvälinetilat on pidettävä lukittuna.
- Siivousvälineiden puhtaanapitoa varten tulee olla pyykinpesukone. Pienessä toiminnassa siivousvälineet voi pestä ja huoltaa myös muualla, esimerkiksi kotona.
- Keittiön siivousvälineille tulee varata tarvittaessa oma siivousvälineiden säilytystila.

### 3.4 Vaate- ja tekstiilihuolto

Pyykin säilytystä, pesua ja kuivaamista varten tulee varata asianmukaiset välineet ja tilat.

- Puhtaille ja likaisille liinavaatteille tulee varata riittävästi säilytystilaa.
- Likaiset liinavaatteet tulee säilyttää erillään puhtaista.
- Pyykkihuollolle tulee olla oma tila ja esimerkiksi kuivaushuone tai mahdollisuus koneelliseen kuivaukseen.

## 4 Sisäilman laatu

Sisäilman tulee olla terveellinen, turvallinen ja viihtyisä. Majoitustilassa ei saa esiintyä terveyshaittaa.

### 4.1 Ilmanvaihto

- Ilmanvaihdon tulee olla riittävä tiloihin suunnitellulle henkilömäärälle.
- Sisäilman lämpötilan tulee olla lämmityskaudella +20 °C - +26 °C ja lämmityskauden ulkopuolella +20 °C - +32 °C.
- Ilmanvaihtoa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen etelä- ja länsipuoleisten huoneilojen suurempi lämpökuorma.
- Ilmanvaihtolaitteet tai muu oheistoiminta eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua.

### 4.2 Tupakointi

Majoitustiloissa tupakointi on pääsääntöisesti kielletty.

- Tupakointi on sallittua enintään yhdessä kymmenestä majoitushuoneesta tai huoneiden lukumäärästä riippumatta enintään kolmessa majoitushuoneessa.
- Tupakansavu ei saa levitä muihin tiloihin.
- Mahdolliset ulkona sijaitsevat tupakointipaikat tulee sijoittaa niin, ettei niistä kantaudu tupakansavua sisätiloihin. Suositeltavaa on osoittaa tupakointipaikka yleisten oleskelutilojen ja kulkuväylien ulkopuolelle.

## 5 Muuta huomioitavaa

- Toiminnanharjoittajan tulee järjestää asianmukainen jätehuolto.
- Pihan toiminnoissa tulee huomioida terveyshaittojen ehkäisy liikenteen, pintavesien käsittelyn ja lumen käsittelyn osalta.
- Jos huoneistoa ei ole liitetty yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia tarpeellisesta talousveden laadun seurannasta ja järjestää jätevesien käsittely ja keräily siten, ettei siitä aiheudu terveyshaittaa eikä haittaa vedenhankinnalle tai vesistöille.
- Pihalla tulee olla turvalliset alueet oleskelua ja leikkiä varten

## 6 Lainsäädäntö ja ohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
- Suomen rakentamismääräyskokoelma, esim 241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä
- Pelastuslaki 379/2011
- Terveydensuojelulaki 763/1994
- Terveydensuojeluasetus 1280/1994
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)
- Tupakkalaki (549/2016)
- Elintarvikelaki 297/2021
- Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen erillisohjeet mm kumppanuusverkoston ohje tilapäismajoitukseen
- Ulkoilulaki 606/1973
- Laki ulkoilulain muuttamisesta 1343/1994
- KHO 2021:77 KHO:2021:77 - Korkein hallinto-oikeus Päätös lyhyt aikaisesta majoituksesta
- KHO 2021:76 KHO:2021:76 - Korkein hallinto-oikeus Päätös lyhyt aikaisesta majoituksesta
- KHO 2021:75 KHO:2021:75 - Korkein hallinto-oikeus Päätös lyhyt aikaisesta majoituksesta

## 7 Yhteystiedot

Paraisten rakennusvalvonta, [https://www.pargas.fi/fi/rakentaminen\\_rakennusvalvonta@parainen.fi](https://www.pargas.fi/fi/rakentaminen_rakennusvalvonta@parainen.fi),  
neuvonta: arkisin klo 9-15, puh. 040 488 6080

Liedon ympäristöterveyspalvelut, [https://lieto.fi/palvelut-ja-asiointi/viranomaisten-tekema-valvonta/ymparistoterveydenhuolto\\_ymparistoterveydenhuolto@lieto.fi](https://lieto.fi/palvelut-ja-asiointi/viranomaisten-tekema-valvonta/ymparistoterveydenhuolto_ymparistoterveydenhuolto@lieto.fi)  
Terveystarkastaja: 050 5946246