



## **Suunnitteluohjeita majoitustilan perustamiseen**

Oulun seudun ympäristötoimi

Versio 1. Laadittu 14.12.2020

Versio 2. 13.4.2026

Hyväksytty 12.1.2021/Outi Tammilehto



## Sisällys

1	Johdanto.....	2
2	Toiminnasta ja tiloista tehtävät luvat ja ilmoitukset.....	2
2.1	Rakennuslupa.....	2
2.2	Pelastusviranomaisen hyväksyntä.....	2
2.3	Terveystieteiden lain mukainen ilmoitus.....	2
2.4	Elintarvikelain mukainen ilmoitus.....	3
3	Tilojen suunnittelu .....	3
4	Sisäilman laatu.....	4
5	Jätehuolto.....	5
6	Muuta huomioitavaa.....	5
	Lainsäädäntö ja ohjeet.....	5
	Yhteystiedot.....	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.

Terveysturvaviranomainen valvoo majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetun lain soveltamisalaan kuuluvia toimintoja, joita ovat esimerkiksi hotellit, hostellit, motellit, asuntohotellit, maatilamatkailu, lomakeskukset, aamiaismajoitus, loma-asuntojen ammattimainen tarjoaminen, leirintäalueet, yömajat, vastaanottokeskukset ja muu ammattimainen majoitustoiminta. Terveysturvavirain 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 mukaisen käyttötarkoituksen muutosta.

Kiinteistön omistajan tulee teettää tarvittaessa kuntotutkimus. Mahdolliset korjaustoimenpiteet voivat vaatia rakennusluvan. Luvan tarve tulee selvittää rakennusvalvonnasta.

Toiminnanharjoittaja tai suunnittelija voi suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä Oulun seudun ympäristötoimeen suunnitelmien arvioimiseksi.

### 2.2 Pelastusviranomaisen hyväksyntä

Hankkeeseen ryhtyessä kiinteistön omistajan tai toiminnanharjoittajan on selvitettävä pelastusviranomaisen vaatimukset.

### 2.3 Terveysturvavirain mukainen ilmoitus

Toiminnanharjoittajan on tehtävä terveysturvavirain 13 §:n mukainen ilmoitus toiminnastaan Oulun seudun ympäristötoimeen viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista tai olennaista muuttamista. Kirjalliseen ilmoitukseen tulee liittää ajantasainen pohjapiirustus ja tiloissa oleskelevien henkilöiden maksimimäärä.

Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, kun yksityishenkilö tarjoaa omassa asuinkäytössä olevaa asuntoa välityслиikkeen 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 Oulun seudun ympäristötoimelle

- sähköisesti ympäristöterveydenhuollon ilmoituspalvelussa ilpassa ([ilppa.fi](http://ilppa.fi)) tai
- [ilmoituslomakkeella](#), joka löytyy ympäristöterveydenhuollon kotisivuilta.

Toiminnanharjoittajalle annetaan todistus ilmoituksen käsittelystä. Ilmoituksen käsittelystä peritään Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksen johtokunnan hyväksymän [taksan](#) mukainen maksu. Tilat ja toiminta tarkastetaan toiminnan aloittamisen jälkeen. Tämän jälkeen toimintaan tehdään säännöllisiä tai riskinarviointiin perustuvia tarkastuksia.

## 2.4 Elintarvikelain mukainen ilmoitus

Jos majoitustilojen yhteydessä toimii kahvila, ravintola, kioski tai muu elintarvikehuoneisto, toiminnasta tulee tehdä elintarvikelain 10 §:n mukainen rekisteröinti-ilmoitus Oulun seudun ympäristötoimeen joko ilmoituspalvelu ilpassa ([ilppa.fi](http://ilppa.fi)) tai [elintarviketoiminnan ilmoituslomakkeella](#).

## 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.
- Jos majoitushuoneiston yhteyteen on suunnitteilla ravintolatiloja tai muita tarjoilutiloja, elintarviketilojen suunnitteluun löydät ohjeita Oulun seudun ympäristötoimen [Elintarvikkeet-sivuilta](#)

**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.

**Wc-tiloja tulee olla käyttäjämäärään nähden riittävästi.**

- Tiloissa tulee olla vähintään yksi wc 10 majoittujaa kohden.
- Kaikissa wc-tiloissa tulee olla käsienpesupiste, jossa on nestesaippuaa sekä kertakäyttöisiä käsipyyhkeitä, pyyherulla tai vastaava hygieeninen käsien kuivausmahdollisuus.

- Wc-tilat tulee sijaista huoneistoissa tai niiden välittömässä läheisyydessä.
- Työntekijöille tulisi varata tarvittaessa asianmukaiset sosiaalityilat.

#### **Tiloissa tulee olla siivousvälineiden säilytys- ja huoltotila.**

- Puhdistusaineille, siivousvälineille ja siivouskoneille tulee varata riittävästi säilytys- ja huoltotilaa tarvittaessa rakennuksen eri osissa.
- 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 siivousvälineet ja majoitustilojen siivousvälineet tulee eriyttää mieluiten omilla säilytystiloilla tai vähintään selkeästi merkityillä ja erillisillä laatikoilla, koreilla tai kaapeilla.

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

- Puhtaille liinavaatteille tulee olla erilliset ja riittävät säilytystilat, esimerkiksi ovelliset kaapit, jotka suojaavat puhtaita liinavaatteita pölyltä ja muulta likaantumiselta.
- Likaiset liinavaatteet tulee säilyttää erillään puhtaista.
- Pyykkihuollolle tulee olla oma tila, jossa tulisi olla vain pyykinhuoltoon liittyviä välineitä ja tarvikkeita.
- Pyykin kuivaamiseen tulee varata tila, esimerkiksi kuivaushuone tai mahdollisuus koneelliseen kuivaukseen.

## **4 Sisäilman laatu**

### **Sisäilman tulee olla terveellinen, turvallinen ja viihtyisä.**

- Ilmanvaihdon tulee olla riittävä tiloihin suunnitellulle henkilömäärälle.
- Sisäilman lämpötilan tulee olla lämmityskaudella +18 °C - +26 °C ja lämmityskauden ulkopuolella +18 °C - +32 °C.
- Sään ääri-ilmiöihin, kuten lämpöaaltoihin tai pakkasjaksoihin tulee varautua. Lämpöaalloista johtuva sisälämpötilan nousu tulee voida estää. Ilmanvaihtoa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen etelä- ja länsipuoleisten huonetilojen suurempi lämpökuorma. Suunnittelussa tulisi huomioida jäähdytyslaitteiston tarve mahdollisten hellejaksojen yleistyessä.
- Ilmanvaihtolaitteet tai muu oheistoiminta eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua.
- Radonpitoisuus tulee tarvittaessa selvittää asianmukaisin mittauksin. Radonpitoisuuden selvittäminen kuuluu kiinteistönomistajan tai toiminnanharjoittajan vastuulle. Säteilyturvakeskuksen (STUK) [radonsivuilla](#) on lisätietoja sekä toimintaohjeita mittauksen suorittamiseen.

### **Majoitustiloissa tupakointi on pääsääntöisesti kielletty.**

- Tupakoinnin voi sallia 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 Jätehuolto**

- Jätteiden lajittelu ja säilytysalueet on suunniteltava alueen jätehuoltomääräysten mukaisesti.
  - [Oulun seudulliset jätehuoltomääräykset](#) (Hailuoto, Kempele, Lumijoki ja Oulu)
  - [Lakeuden EKO:n jätehuoltomääräykset](#) (Liminka, Muhos ja Tyrnävä)
- Jätehuolto on järjestettävä siten, ettei jätteistä aiheudu terveyshaittaa. Toiminnasta syntyneet jätteet tulee säilyttää ennen pois kuljettamista asianmukaisesti niin, ettei niistä pääse syntymään terveys- tai hajuhaittaa.
- Haittaeläinten pääsy jäteastioihin on estettävä huolehtimalla siitä, että jäteastiat ovat ehjiä ja ne tyhjenetään niin usein, että jäteastioiden kannet saadaan aina kiinni.

## **6 Muuta huomioitavaa**

- 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.
- Kylmän talousveden tulee olla yhden minuutin juoksuttamisen jälkeen alle +20 °C ja lämpimän käyttöveden tulee olla vähintään +50 °C legionellabakteeririskin ehkäisemiseksi. Vesikalusteesta saatava vesi saa olla korkeintaan +65 °C.

### **Lainsäädäntö ja ohjeet**

- Terveydensuojelulaki 763/1994
- Terveydensuojeluasetus 1280/1994
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus talousveden laadusta ja valvonnasta sekä rakennusten vesilaitteistojen riskienhallinnasta 1352/2015

- Säteilylaki 859/2018
- [Asumisterveys \(Lupa- ja valvontavirasto lvv.fi\)](#)
- [Rakennusten vesilaitteistot](#) (lvv.fi)
- [Radon työpaikoilla](#) (stuk.fi)

## Yhteystiedot

Oulun seudun ympäristötoimi

[www.ouka.fi/terveelliset-tilat](http://www.ouka.fi/terveelliset-tilat)

Ympäristöterveydenhuollon neuvonta: arkisin klo 9–15, puh. 044 703 6700

Sähköposti: [ymparisto\(at\)ouka.fi](mailto:ymparisto(at)ouka.fi)

Postiosoite: PL 34, 90015 Oulun kaupunki

Käyntiosoite: Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Toimialueena Hailuoto, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä

