päästis tulikahju ajal Peetrikoja väärtasjad, kuid veel 1460. a. on need ikka tema omanduses, ja ta seletab nimelt, et ta ei mõtlegi neid varemalt välja anda, kuni ta pole kätte saanud temale võlgu jäetud palka. Kas see sündinud, pole meil teada. On käegakatsutavalt selge, et Liivimaa linnade poolt eriti alates 1442. a. aetud ülemere-kaupmeeste süstemaatiline eemaletõrjumise politika Novgorodi asjaajamiselt pidi halvavalt mõjuma kontori teguvõimesse. Siiski vajab täpsamat selgitust küsimus, mil määral võis soodustada ja kiirustada kokkuvarisemist järjest kasvav Liivimaa ja Hansa vastastikune võõrdumine, eeskätt aga küll vaevalt omakasupüüdmatu kontori juhtimine Tartu poolt. Igatahes etendasid teised tegurid õige olulist osa; kõige pealt suurenev võistlus mittehansalaste poolt, kes teisi teid kaudu Venemaale tungisid; siis edasi novgorodlaste järjest valjumalt teostatav survepolitika, mis ei võimaldanud üldse kestvama rahu saavutamist, eriti võimule jõudva Moskva mõjustusajast peale. See oli vaevaline vintslemine ühest sulust teise, ühelt ajutiselt rahult järgmisele, mille läbi kauplemine mõistagi ikka rohkem üle kanti Liivimaa linnadesse, kes sellest oma kasu said. Kui 1466. a. kaheks aastaks tehtud ajutine rahu möödus ja uuendus äpardus, pandi 1469. a. maksma üldsulg, mis kestis mitmed aastad. Küll jätkas aga Tartu elavat kauplemist Pihkvaga, nii et sulu mõju selle all tublisti kannatas. Linnadepäeval Volmaris 18. II. 1472. a. keelati Tartul see kauplemine. Kuid sama linnadepäev võttis, õieti küll Tartu esindaja „sekretaarius" Johann Rodelinckhusen'i õhutusel, vastu ühe teise, Tartule erakordselt kasuliku otsuse: „ei pea kuskil mujal sel ajal ladu pidama kauplemiseks pihkvalastega kui ainult Tartus."[1]) Et Vene kaubandusladu Tartusse alatiseks ülekandmine enesega kaasa pidi tooma tõsiselt arvestatava hädaohu, nimelt et Hansa poolt senini tagajärjekalt kasutatud abinõu — kaubandussulg venelaste kätte mängitakse, oli liiga selge selleks, et Tartu sellest poleks aru saanud; ja kasud, mida tõotas kaubandusladu ülekandmine kestvaks ajaks, pidid muutuma üliküsitavaks, arvestades sellest olenevat sõltumust venelasilt. Pisut teisiti oli lugu kaubanduse monopoliseerimisel mõne sulu ajal, mis ilma ühegi hädaohuta pakkus loomulikult suuri kasusid. Seekord aga ei tulnud Tartul kuigi kaua rõõmustuda selle saavutuse üle, sest veel samal aastal tehti rahu Novgorodiga. Et aga Tartu üldse viis linnadepäeva selle otsuse vastuvõtmiseni, see tunnistab tema sihikindlat politikat. 1386. a. võidi see mõte vaid tagajärjetult üles võtta, 1416. a. teevad Liivimaa linnad katset ladukoha üleandmiseks, kuid tahavad kõik osa saada kasust; nüüd aga läheb Tartul korda läbi viia omad erihuvid, mis on kahtlemata tema arenemise haripunktiks.

Ka puht-väliselt ilmestus see haripunkt peakiriku valmisehitamises. Veidi enne 1300. a. lihtsa kodakirikuna alustatud, siis XIV aastasaja viimasel veerandil (pseudo-) viielööviliseks basiilikaks välja ehitatud (et meil puudub dokumentaalne materjal, siis on need tähtaegade määramised üsna ebakindlad, nii et siin vajalikud on üksikasjalisemad uurimised), täiendati ta nüüd telliskiviarhitektuuris omapäraselt geniaalse, läbi ja läbi suurepärase kooriga (mis 1478. a. lõpule oli jõudmas); ka püstitati mõlemad lääne-eeskülje võimsad tornid. Nii muutus toomkirik võimsaimaks kiriklikuks ehitiseks vanal Liivimaal, kui mitte vahest üldse kogu Kirde-Euroopas. Kuigi vahest linn kui niisugune sellest ehitustööst ainult kaudselt osa võttis, siiski kõneleb teiselt poolt see tõsiasi mõjukat keelt

1) „men sal anders nergen den stapel holden to dusser tydt mit den Pleszkouwern to koppslagende anders dan bynnen Darpte".