Eeldades, et teostatud korteriuuring peab olema lähteks laialdasile demograafilis-tervishoiu statistilisile vaatlusile ja võrdlusile olevikus ning tulevikus, osutus vajaliseks jagada Tartu linn erilisiks statistilisiks raiooneks. Linna administratiivne jagunemine linnajagudeks on selleks ebakohane nii linnajagude suuruselt kui piirelt; vaatlusühikuks kvartaalide võtmine on aga jälle arvult liiga koormav. Seepärast, arvestades sanitaar-topograafilisi tingimusi, linna piiride kujundumist, linnaosade hääkorra ja ehitiste iseloomu ja — kahjuks — osalt ka korteriuuringu andmete läbitöötamise viisi, jaotati kogu linna maa-ala 17 raiooniks.

Neist on krunditud ja ehistatud, moodustades seega pärislinna, 15. Tähtvere raiooni on moodustatud silmas pidades lähemaid planeerimis- ja ehistamiskavu; korteriuuringu ajal aga oli see tühi ja seepärast allpool vaatlusis ei esine. 17. raioon — mõisad ja talundid ei kuulu õieti linna, kuigi asetsevad linna administratiivpiires, ja on seepärast tabeleis esitatud eraldi, kõrvutatult ülelinnaliste andmetega. Kõik üldandmed tekstis on toodud ilma mõisate ja talunditeta.

TARTU KORTERISTIKU KUJUNEMIST MÕJUSTANUD TEGUREID.

Kuigi Tartu tekkimine ulatub väga kaugele minevikku, on ta korteristikult õieti noor linn. 1775. a. suur tulikahju hävitas vana linna peaaegu täiesti. Tekkis uus ajakohane linn, millel oli 1802. a. 550 elamut 3534 elanikuga. Ent seegi püsis veel kaua üsna väikesena: 1862. a. oli Tartus vaid 13.893 elanikku. 35 a. hiljem aga (1897) oli juba 40.146 elanikku ja 2.802 elamut. Järgneva 25 a. jooksul, s. o. 1922. a. rahvalugemise ajaks, tõusis elanike arv 54.012-ni ehk 34,5% võrra ja elamute arv 3.996-ni ehk 42,8% võrra. Esimene 1927. a. korteriuuring aga leidis juba 54.429 elanikku ja 4.443 elamut ehk 4-aastase juurdekasvu 0,8% ja 11,1%.

Seega algas Tartu hoogsam kasvamine ja vastavalt ka suuremaarvuline uute elamute ehitamine alles läinud sajandi teisel poolel. Seda põhjustas pääasjalikult suurejooneline rahva maalt linna rändamine — kui sajandi keskpaiku teostunud agraarreformi ja hiljem kapitalismi maksvuselepääsmise tagajärg.

Kuid majanduslikul alal mõõduandjaks kujunenud kapitalism ei tekitanud Tartus siiski mitte suurtööndust, nii kui see linnu kujundavalt hoogsasti kasvas L.-Euroopas ja osalt ühes Venemaaga teataval määral ka Põhja-Eestis (Tallinna, Narva).

Tartul puudusid eeldused suurtööndusе linnaks kujunemiseks. Siin aja jooksul tekkinud ja kasvanud linna ja selle tagamaad varustav väiketööndus aga on suurel määral keskaegse käsitööndusе jatk ega pole sellisena suutnud anda uuema-aegset eri-ilmet linnale. 1922. a. rahvalugemisel registreeritud 7.322 aktiivselt tööndusеs tegevast isikust oli 5 ja enam töötajaga ettevõtteis alla 2.000.

Tartu I, lk. 253