Vanalinnas peame topograafiliselt ja ühtlasi tervishoiuliselt eraldama 2 suuremat osa: a) madalikul Emajõe orus asetsevaid Meltsi, Narva, Pärna, Herne, Südalinna ja Aleksandri r. r. ning b) nõlval või tasandikul asetsevaid Peetri, Mäe, Toomi, Raudtee-äärset r. r.

Madalikul asetsevate raioonide puuduseks on nende soine maapind põhjavete kõrge seisuga, mis rohkete sademete korral ulatub maapinnani. Emajõe vee tõusuga on raioonid laiemas või kitsamas ulatuses üle ujutatud. Päälisvetega valgub neisse raioonesse kõrgemal asetsevaist rohkesti uulide ja õuede mustust. Raioonid on pääleselle tihedasti ehistatud ja asustatud (Narva r. kõige tihedamini kogu linnas). Kõige selle tõttu on maapind madalikul äärmiselt reostatud, joogivesi halb ja koguni õhk tunduvalt halvem kui kõrgemal asetsevais r. r., mis iseäranis märgatav suvel, kui näiteks Maarja kiriku ümbrusest tulla südalinna. Mustuse kõrvaldamine ja kanalisatsioon on puudulik eriti Meltsi ja Pärna r. r. Madalikul asetsevad raioonid on tervishoiuliselt kahtlemata viletsaimad Tartus, eriti aga nende raioonide madalamad jõeäärsed kohad (Pärmivabriku ümbrus, Aleksandri r. väike alumine osa jne.).

Madalikul asetsevaist raioonest seisab erandina Südalinna r., mis asetseb endise linna ajaloolistel rusudel ja varemeil. Tema maapind on kõrgem ja kuivem kui muis raioones madalikul, ning jõe suurveed ei ujuta teda üle. Südalinna r. on väga tihedasti ehistatud, aidu on siin vähem kui teistes r. r., elanike tihedus kruntidel on väiksem kui paljudes teistes r. r., mõnususte poolest seisavad aga krundid esikohal, korteriolud on siin ka lahedamad — ja kõige selle tõttu kuulub Südalinna r. tervishoiuliselt parimate hulka.

Nõlval ja tasandikul asetsevad vanalinna piires Peetri, Mäe, Toomi ja Raudtee-äärne r. r.

Peetri ja Mäe r. r. on väiksemate ehistamise ja asustamise tihedusega ja tervishoiuliselt parimad III linnajaos; puuduseks on osalt sillutamata uulid ja kanalisatsioonivõrgu väike ulatus, eriti Mäe raioon, kus 60,8% kruntidest on ilma kanalisatsioonita.

Toomi r. on tervishoiuliselt parim Tartus. Olgugi et selle raiooni krundid mõnususte poolest Südalinna r. veidi maha jäävad, on see puudus täielikult kompenseeritud, sest krundid ei ole siin nii tihedasti ehistatud ja asustatud kui Südalinna r., pääleselle on raioon rikas aidadelt, milledest mõned meenutavad parke, — õhk on siin seepärast puhtam, uuli müra ja liikumist vähem.

Raudtee-äärne r. seisab mitte üksi topograafiliselt, vaid suurel määral ka tervishoiuliselt Toomi raioonile õige lähedal, kuuludes parimate hulka Tartus, kuid siiski on tingimused siin üldiselt vähem soodsad kui Toomi r. Krundid on tihedamini ehistatud ja asustatud ja ka mõnusustelt halvemas seisukorras kui Toomi r. Osa Raudtee-äärsest r. on hiljuti ehistatud ja asustatud, uues osas on rohkesti suurte elamutega ehistatud krunte, mistõttu keskmine elanike arv krundil on suurem kui üheski teises raioonis.